



INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓ DE LA BAIXA DESPROPORCIONADA PRESENTADA PER SERVICIOS Y DESARROLLOS MARLA, SL EN RELACIÓ A L'OFERTA ECONÒMICA PER A LA CONTRACTACIÓ DELS TREBALLS DE REHABILITACIÓ ENERGÈTICA DEL CASAL D'AVIS DE LES CASES D'ALCANAR COM A REFUGI CLIMÀTIC.

Aquest informe es realitza a petició de la mesa de contractació i en relació a la valoració de la documentació aportada per Servicios y Desarrollos Marla SL per tal de justificar els paràmetres de la seva oferta econòmica considerada baixa desproporcionada d'acord amb l'article 85 del RGLCSP per al contracte de les obres per a la Rehabilitació energètica del casal d'avis de Les Cases d'Alcanar com a refugi climàtic.

Antecedents

En data 02/04/2025 s'emet provisió de regidoria d'urbanisme disposant INCOAR l'expedient de contractació de les obres corresponents al "Projecte bàsic i executiu de rehabilitació energètica del Casal d'avis de Les Cases d'Alcanar per a refugi climàtic" i ORDENAR la redacció del plec de clàusules administratives particulars i el de prescripcions tècniques que han de regir el contracte i l'emissió de tots aquells informes preceptius.

En data 04/04/2025, l'arquitecta municipal signa el Plec de prescripcions tècniques particulars que han de regir la contractació per a l'execució de les obres del Projecte bàsic i d'execució per a les obres de rehabilitació energètica del casal d'avis de les Cases d'Alcanar per a refugi climàtic.

En data 07/04/2025 s'emet informe justificatiu de la necessitat de contractar per part de la regidora d'urbanisme.

En data 11/04/2025, la tècnica d'administració general signa el Plec de clàusules administratives particulars que han de regir la contractació per a l'execució de les obres del Projecte bàsic i d'execució per a les obres de rehabilitació energètica del casal d'avis de les Cases d'Alcanar per a refugi climàtic

En data 11/04/2025 s'emet informe-proposta de secretaria per a Aprovar l'expedient de contractació mitjançant procediment obert simplificat, de les obres corresponents al "Projecte de rehabilitació energètica del casal d'avis de les Cases d'Alcanar per a refugi climàtic", convocant la seva licitació. I el Plecs de Clàusules Administratives Particulars i de Prescripcions Tècniques que regiran el contracte.

En data 12/04/2025 la regidoria d'urbanisme proposa a la Junta de Govern l'aprovació de l'expedient de contractació, mitjançant procediment obert simplificat, de les obres corresponents a



"Projecte bàsic i executiu de rehabilitació energètica del Casal d'avis de Les Cases d'Alcanar per a refugi climàtic", convocant la seva licitació i els Plecs de Clàusules Administratives Particulars i de Prescripcions Tècniques que regiran el contracte.

En data 14/04/2025 s'emet informe de sostenibilitat financera

En data 16/04/2025, la Junta de Govern Local, a proposta de la regidoria d'Urbanisme, acorda per unanimitat APROVAR l'expedient de contractació, mitjançant procediment obert simplificat, de les obres corresponents al "Projecte bàsic i executiu de rehabilitació energètica del Casal d'avis de Les Cases d'Alcanar per a refugi climàtic", convocant la seva licitació i els Plecs de Clàusules Administratives Particulars i de Prescripcions Tècniques que regiran el contracte.

En data 12/05/2025 es reuneix la mesa de contractació per a la constitució de la Mesa de Contractació, qualificació de la documentació administrativa, obertura de les proposicions econòmiques i proposta d'adjudicació, si s'escau, per a la contractació de les obres per a la rehabilitació energètica del casal d'avis de les Cases d'Alcanar com a refugi climàtic, situat al carrer de l'Alguer, 3 de les Cases d'Alcanar.

En data 12/05/2025, s'estén acta de la mesa de contractació on s'acorda requerir l'empresa SERVICIOS Y DESARROLLOS MARLA, SL perquè en un termini de 5 dies hàbils a comptar des de la data del requeriment, justifiquin i detallin de forma raonada i detallada el baix nivell dels preus o costos estimats del contracte o qualsevol altre paràmetre en base al qual s'hagi definit l'anormalitat de l'oferta, tot aportant a aquestes efectes la informació i documents que estimin oportuns.

En data 12/05/2025 (RS 2704) es requereix a l'empresa SERVICIOS Y DESARROLLOS MARLA, SL el següent:

En la justificació caldrà que concreteu els següents valors:

- a) L'estalvi que permeti el procediment de fabricació, els serveis prestats o el mètode de construcció.*
- b) Les solucions tècniques adoptades i 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 subministrar els productes, prestar els serveis o executar les obres.*
- d) El respecte d'obligacions que siguin aplicables en matèria mediambiental, social o laboral, i de subcontractació, i no són justificables preus per sota de mercat o que incompleixin el que estableix l'article 201.*

En data 14/05/2025 l'empresa SERVICIOS Y DESARROLLOS MARLA, SL presenta mitjançant registre d'entrada 2025-E-RE-1341 una justificació dels preus de l'oferta presentada a l'expedient de contractació de les obres corresponents al "Projecte bàsic i executiu de rehabilitació energètica del Casal d'avis de Les Cases d'Alcanar per a refugi climàtic".

Anàlisi de la documentació

1-. La justificació de l'oferta econòmica presentada per Servicios y Desarrollos Marla SL es sustenta en que l'oferta s'ha realitzat en base a diversos aspectes:

- I. La baixa presentada es sustenta en els apartats a i b de l'article 149 de la Llei de contractes del sector públic.
- II. Les partides en les que s'ofereix una baixa més gran corresponen a les de Instal·lacions en les que l'empresa es especialista.



- III. S'aporta un pressupost de Carrier, empresa d'unitats de climatització en el que consta el preu unitari de la unitat exterior condensadora i la unitat interior d'aire condicionat, en un import de subministrament molt inferior al preu del projecte.
- La unitat exterior de climatització està definida als preus unitaris del projecte i valorada en un import de 23.308,627€, aquesta unitat especifica amb el model 38VT020173HQEE de la casa Carrier, està valorada per la mateixa en 8.535,80 €.
 - La unitat interior d'aire condicionat està definida als preus unitaris del projecte i valorada en un import de 4.664,92€, aquesta unitat especifica amb el model 40VD096H-7S-QEE de la casa Carrier, està valorada per la mateixa en 1.869,13 €.
- IV. S'indica que disposen de descomptes en la compra de materials complementaris per a les canonades i el seu aïllament així com els materials per fer les escomeses elèctriques. Fet que permet oferir un descompte superior al 20% del PEM en aquests punts.
- V. Es posa de manifest que el coneixement de la fina i el tipus de maquinaria de l'oficina tècnica d l'empresa permet obtenir un alt rendiment d'hores en l'instal·lació, amb la conseqüent disminució del cost i termini d'execució.
- VI. Es fa referència a que els operaris i tècnics per la seva extensa experiència en la renovació i reforma d'instal·lacions permet que la mateixa persona acumuli tasques especialitzades reduint temps d'espera i millorant sinergies entre les diferents tipologies de feines i amb el conseqüent estalvi d'hores i reducció del preu final.

2.- De l'estudi econòmic aportat se'n desprèn el següent:

		PROJECTE				OFERTA				
	Descripció	amidament	preu		import	preu		import		baixa
1	1	Enderrocs i treballs varis			2.051,49 €			1.500,00 €		26,88%
2	2	Tancaments secundaris i envidraments			31.188,05 €			29.450,00 €		5,57%
3	3.1.1	Unitat exterior climatització	1,00	24.235,95 €	24.235,95 €		14.500,01 €	14.500,01 €		
	3.1.2	Unitat interior d'aire condicionat	2,00	5.206,14 €	10.412,28 €		3.799,99 €	7.599,98 €		
	3.1.3	Tub coure recuit 5/8" d i 1mm gruix	5,25	34,90 €	183,23 €		32,00 €	168,00 €		
	3.1.4	Tub coure recuit 1/2" d i 0,8mm gruix	21,34	29,90 €	638,07 €		23,98 €	511,73 €		
					35.469,52 €			22.779,72 €		35,78%
	3.2	Instal·lacions auxiliars sistema VFR	1,00	424,99 €	424,99 €	420,00 €		420,00 €		1,17%
	3.3	Instal·lacions ventilació	5,00	107,30 €	536,50 €	90,00 €		450,00 €		16,12%
	3.4	Instal·lació fotovoltaica	1,00	5.871,01 €	5.871,01 €	4.199,99 €		4.199,99 €		28,46%
		INSTAL·LACIONS			42.302,02 €			27.849,71 €		34,16%
4	4.1	Cel ras registrable de plaques d'escaiola	43,40	22,05 €	956,97 €	22,00 €		954,80 €		
	4.2	Pintat de parament vertical exterior	246,42	10,80 €	2.661,34 €	8,25 €		2.032,93 €		
					3.618,31 €			2.987,73 €		17,43%
5		Gestió de residus			2.299,39 €			1.850,00 €		19,54%
6		Seguretat i salut			400,00 €					
					81.859,26 €			63.637,44 €		22,26%

De l'anàlisi d'aquest es pot concloure que :

- La partida d'enderrocs i treballs varis té una repercussió respecte el total de l'obra d'un 2,50%, pel que la baixa oferta del 26,88%, té molt poca repercussió sobre la baixa final.



-
- II. Les partides en les que l'empresa no és especialista com son els tancaments secundaris i envidraments, la baixa del capítol és del 5,57%.
 - III. A les partides que corresponen a la climatització en la que s'inclou la maquinària en lo preu justificat mitjançant oferta de subministrador i en les que s'utilitzen mitjans propis per a la seva instal·lació es realitza una baixa del 35,78
 - IV. El total del capítol 3 d'instal·lacions en el que l'empresa és especialista s'ofereix una baixa del 34,16%, sustentat en els preus de subministrament de la maquinària de climatització i en l'especialització del personal i els tècnics de l'empresa que permeten optimitzar el temps d'execució i de sinergies entre diferents tipologies de feines.
 - V. Les partides relatives als revestiments i acabats, suposen un 4,42% del total de l'obra i sobre aquests s'ha realitzat una baixa del 17,43%, ara bé la repercussió d'aquests partides respecte el total de la baixa, pràcticament no té repercussió.
 - VI. La gestió de residus té una baixa del 19,54% respecte el projecte i suposa un 2,81% del total de l'obra, pel que la seva repercussió respecte el total de la baixa gairebé no té afectació.
 - VII. L'empresa no ha valorat el capítol de seguretat i salut, que cal tenir en compte per a l'execució de l'obra. Amb la documentació aportada, no es pot valorar si s'ha tingut en compte en dins de cada treball a realitzar o no.
 - VIII. La baixa total respecte del pressupost de licitació és d'un 22,26%.
 - IX. L'empresa no presenta justificació específica de l'especialització del personal del que disposa, si bé presenta el RELI en el que s'indica que disposa d'un encarregat i 5 oficials.

Conclusions:

D'acord amb la documentació aportada per l'empresa es justifica en termes generals, numèricament i documentalment, la baixa oferta per l'empresa, tenint en compte el pressupost presentat amb els costos de la maquinària de climatització i els mitjans personals dels que disposa. La repercussió més alta sobre la baixa oferta es troba en el capítol d'instal·lacions on es justifiquen els preus que s'han tingut en compte.

Cal fer atenció a la seguretat i salut de l'obra que suposa un 0,05% de del total de l'obra i no es pot valorar si s'ha tingut en compte en el pressupost ofert dins de cada partida, ja que no consta com a capítol independent.

El que poso en coneixement de la Taula de contractació, per a que resolgui el que consideri més escaient.

Alcanar, signat electrònicament al marge

L'arquitecta municipal

