



INFORME TÈCNIC

REVISIÓ DE LA JUSTIFICACIÓ DE LA BAIXA ANORMAL O DESPROPORCIONADA PRESENTADA PER L'EMPRESA FACILITIES ESTEA NEXT SL EN EL PROCEDIMENT PER A LA CONTRACTACIÓ DE LES OBRES DE LES INSTAL·LACIONS DE CLIMATITZACIÓ I VENTILACIÓ DE LA PISTA POLIESPORTIVA SUPERIOR DEL COMPLEX ESPORTIU MUNICIPAL LA BONAIGUA A SANT JUST DESVERN. EXP. PRO 2025 13.

ANTECEDENTS

- El dia 13 de novembre de 2025, a les 12.30 hores, de forma telemàtica, es constitueix la Mesa de Contractació designada per decret de la Presidència d'Àrea d'Alcaldia i Serveis Generals de 8 d'octubre de 2025, pel qual s'incoa l'expedient per la contractació de les obres de les instal·lacions de climatització i ventilació de la pista poliesportiva superior del complex esportiu municipal La Bonaigua a Sant Just Desvern.

D'acord amb la valoració realitzada, l'empresa **FACILITIES ESTEA NEXT SL (B72621931)**, ha obtingut la major puntuació amb un total de 100 punts, considerant-se la millor oferta i la més avantatjosa en el seu conjunt, de les ofertes presentades.

- **Facilities Estea Next SL** es compromet a portar-la a terme amb subjecció al Plec de Clàusules Administratives Particulars i Plec de Prescripcions Tècniques Particular, que accepta íntegrament, pel preu següent:
 - **318.938,58 euros més 66.977,10 euros d'IVA** amb les millores següents:
 - Subministrament i instal·lació de conductes del recuperador calor i del recuperador de calor de la façana sud (mur cortina)
 - Subministrament i instal·lació de conductes del recuperador calor i del recuperador de calor de la façana nord.

No obstant, i a la vista dels càlculs efectuats, s'observa que l'oferta presentada per l'empresa **FACILITIES ESTEA NEXT SL concorre en una baixa anormalment desproporcionada**, segons el que estableix la clàusula 1.14 del PCAP, per la qual cosa la Mesa acorda, amb caràcter previ a l'adjudicació, requerir-la per tal que, en el termini de **5 dies naturals**, pugui presentar una justificació adequada de les circumstàncies que permetin executar dita oferta en les condicions indicades, d'acord amb el que estableix l'article 149 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, pel qual s'aprova la Llei de contractes del sector públic

- El dia 17 de novembre de 2025, es comunica a FACILITIES ESTEA NEXT SL que:

- 1- A la vista del imports ofertats per la vostra empresa - que ha obtingut la major puntuació- ha presentat una oferta per la contractació de les obres de les instal·lacions de climatització i ventilació de la pista poliesportiva superior del complex esportiu municipal La Bonaigua a Sant Just Desvern per un import de 318.938,58 euros més 66.977,10 euros. Dita oferta representa una baixa anormal o



desproporcionada d'acord amb la lectura dels imports efectuada per la Mesa, considerant-se com anormal o desproporcionada.

- 2- Segons estableix la clàusula 1.14 del PCAP, respecte a les baixes anormals o desproporcionades, que es transcriu literalment:

“En el supòsit que una o diverses de les ofertes presentades incorrin en presumpció de anormalitat, la Mesa de contractació requerirà a l'/les empresa/es licitadora/es que l'/les hagi/n presentat perquè les justifiquin i desglossin raonadament i detalladament el baix nivell dels preus, o de costos, o qualsevol altre paràmetre sobre la base del qual s'hagi definit la anormalitat de l'oferta.

La sol·licitud de justificació es durà a terme a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per la vostra empresa en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç per a què accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent.

Transcorregut aquest termini, si la Mesa de contractació no rep la informació i la documentació justificativa sol·licitada, ho posarà en coneixement de l'òrgan de contractació i es considerarà que la proposició no podrà ser complerta, quedant l'empresa licitadora exclosa del procediment.

Si la Mesa de contractació rep la informació i la documentació justificativa sol·licitada dins de termini, sol·licitarà un informe tècnic per tal que analitzi detalladament les Amotivacions argumentades pel licitador per poder mantenir la seva oferta. Amb el resultat de l'informe la Mesa elevarà la corresponent proposta d'acceptació o rebuig de la proposició, degudament motivada, a l'òrgan de contractació, per tal que aquest decideixi, o bé l'acceptació de l'oferta, perquè considera acreditada la seva viabilitat, o bé, en cas contrari, el seu rebuig.

L'òrgan de contractació rebutjarà les ofertes incurses en presumpció de anormalitat si es basen en hipòtesis o pràctiques inadequades des d'una perspectiva tècnica, econòmica o jurídica. Així mateix, rebutjarà les ofertes si comprova que són anormalment baixes perquè vulneren la normativa sobre subcontractació o no compleixen les obligacions aplicables en matèria mediambiental, social o laboral, nacional o internacional, inclòs l'incompliment dels convenis col·lectius sectorials vigents, en aplicació del que estableix l'article 201 de la LCSP.

- 3- És requereix perquè, en el termini de cinc (5) dies naturals, comptats des de l'endemà de la recepció de la present, aporteu els documents que considereu convenients justificatius de la idoneïtat de la vostra oferta i de la capacitat per poder complir-la durant els anys de contracte, tot indicant-vos que si no ho feu, la vostra empresa serà exclosa del procediment licitatori.



FONAMENTS DE DRET

D'acord amb el que estableix l'article 149 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. (LCSP)

D'acord amb l'apartat I del Quadre de característiques del Plec de clàusules administratives d'aquesta licitació.

LA DOCUMENTACIÓ PRESENTADA

Memòria tècnica per la justificació de la baixa anormalment desproporcionada amb els següents continguts:

1. Antecedents
2. Objecte
3. Justificació econòmica
 - 3.1. Benefici industrial
 - 3.2. Despeses generals
 - 3.3. Despeses directes de l'obra
4. Justificació tècnica
5. Justificació organitzativa
 - 5.1. Compliment normativa laboral i prl
 - 5.2. Organigrama i experiència de l'equip
 - 5.3. Termini d'obra i planificació
 - 5.4. Subcontractació
6. Documents acreditatius
 - 6.1. Arxiu TCQ
 - 6.2. Ofertes de subcontractistes
 - 6.3. Ofertes de proveïdors
 - 6.4. Documentació de l'empresa
 - 6.5. Obres similars
 - 6.6. Altres documents
7. Conclusions

ANÀLISI DE LA MEMÒRIA TÈCNICA JUSTIFICATIVA

- RESUM DE LA MEMÒRIA TÈCNICA

1. Context i Objectiu

- Projecte: Instal·lacions de climatització i ventilació de la pista poliesportiva superior del CEM La Bonaigua (Sant Just Desvern).
- Motiu del document: Justificar la viabilitat d'una oferta amb baixa econòmica considerada anormalment desproporcionada.



- Oferta presentada: 318.938,58 € (sense IVA) vs pressupost base de 463.361,32 €.
- Millora inclosa: Renovació d'aire valorada en 60.461,75 € sense cost addicional.

2. Justificació Econòmica

- Origen de la rebaixa: Exclusivament per descomptes comercials en materials i equips, no per reducció de qualitat ni mà d'obra.
- Benefici industrial: 6% (igual que projecte).
- Despeses generals: 13% (igual que projecte).
- Costos directes: Reducció del 41,26% sobre PEM (de 389.379,26 € a 228.738,68 €).
- Factors clau:
 - Mitsubishi Electric: fins a 72% de descompte en equips VRV.
 - Rigel Over (obra civil): preus competitiu.
 - Servimontajes (canonades i gas): reduccions fins al 60%.
 - Saltoki (materials diversos): descomptes >50%.

3. Justificació Tècnica

- Cap modificació tècnica: Es manté íntegrament el projecte executiu.
- Qualitat i normativa: Compliment RITE, REBT, PGSS.
- Procés d'obra: Implantació → obra civil → instal·lacions VRV → conductes → elèctrica/control → proves → posada en marxa.

4. Justificació Organitzativa

- Compliment laboral i PRL: Conveni siderometal·lúrgic, formació PRL 60h, recurs preventiu.
- Organigrama robust: Delegat d'obra, cap d'obra, cap de producció, oficina tècnica, responsables de qualitat, medi ambient i seguretat.
- Termini: 64 dies (20/01/2026 – 20/04/2026), sense modificacions.
- Subcontractació: Només tasques especialitzades (Rigel Over i Servimontajes). 72,4% de l'obra amb personal propi.

5. Documentació Acreditativa

- Annexos amb:
 - Desglossament TCQ.
 - Ofertes i compromisos de proveïdors/subcontractistes.
 - Certificats ISO (Rigel Over).
 - CVs i formació PRL.
 - Obres similars (import acumulat: 1,8 M€).

6. Conclusions

- L'oferta és viable, segura i ajustada a normativa.
- La reducció econòmica prové només de condicions comercials, no afecta qualitat ni terminis.
- L'empresa acredita solvència tècnica, econòmica i organitzativa.



- SINTESI DE LA MEMÒRIA TÈCNICA

La rebaixa no prové de reduir qualitat, ni hores, ni rendiments, ni condicions laborals. Tot el que estableix el projecte, materials, especificacions, mètodes i planificació, es manté íntegrament.

La reducció de preu prové únicament dels acords comercials amb proveïdors i col·laboradors habituals: Mitsubishi Electric, Saltoki, Servimontajes i Rigel Over. Gràcies a aquestes condicions, poden obtenir descomptes molt importants en materials, especialment en equips VRV, i això ens permet rebaixar el PEM sense afectar ni la qualitat ni la seguretat.

Econòmicament, mantenim el 6% de benefici industrial i el 13% de despeses generals, totalment coherents amb el que marca el projecte. La mà d'obra s'ha mantingut exactament igual a la del projecte: mateix preu, mateix nombre d'hores i mateixos rendiments.

Des del punt de vista **tècnic i organitzatiu**, disposem d'un equip complet i experimentat, amb cap d'obra, encarregat, oficina tècnica i recursos preventius adequats. També aportem obres similars recentment executades que demostren la nostra solvència.

Pel que fa al **termini d'obra**, adoptem el calendari del projecte sense cap modificació, ja que l'execució és perfectament assumible.

En resum: segons FACILITIES ESTEA NEXT SL la oferta presentada és viable i sòlida perquè podem reduir costos de materials gràcies a condicions comercials pròpies, sense tocar qualitat, mà d'obra, seguretat ni terminis, respectant en tot moment el projecte.

ANÀLISI DE PRESSUPOT DE L'OBRA EN FORMAT TCQ

FACILITIES ESTEA NEXT SL ha entregat com document acreditatiu del la justificació dels preus de la seva oferta, l'arxiu digital en format TCQ del projecte amb els preus unitaris de la seva oferta, incloent les partides corresponent a les millores de la ventilació, on el pressupost del projecte les contemplava amb un amidament zero.

A continuació, presento l'anàlisi de les diferències entre el **PRESSUPOST PROJECTE** (pressupost de referència) i el **PRESSUPOST ESTEA** (oferta econòmica de FACILITIES ESTEA NEXT SL), centrant-me en les diferències més significatives pel que fa als costos d'execució material (PEM).

1. Comparativa Global dels Pressupostos

El pressupost de l'empresa FACILITIES ESTEA NEXT SL (PRESSUPOST ESTEA) presenta una reducció significativa del cost d'Execució Material (PEM) respecte al pressupost de referència (PRESSUPÒST PROJECTE), tot i incorporar millores.



| Concepte | PRESSUPOST PROJECTE (Referència) | PRESSUPOST ESTEÀ (Oferta) | Diferència (Reducció) |
|---|--|------------------------------|--------------------------|
| Pressupost d'Execució Material (PEM) | €389,379.26 | €268,015.61 | €121,363.65 |
| Despeses Generals (13%) | €50,619.30 | €34,842.03 | €15,777.27 |
| Benefici Industrial (6%) | €23,362.76 | €16,080.94 | €7,281.82 |
| Subtotal (sense IVA) | €463,361.32 | €318,938.58 | €144,422.74 |
| IVA (21%) | €97,305.88 | €66,977.10 | €30,328.78 |
| TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE | €560,667.20 | €385,915.68 | €174,751.52 |

2. Anàlisi de les Diferències per Capítols (PEM)

La reducció total del PEM de €121,363.65 es concentra principalment en el capítol d'Instal·lacions. Cal destacar que el Pressupost ESTEA inclou un capítol addicional de "Millora - Ventilació" per €39,276.93.

| Capítol | PRESSUPOST PROJECTE (Ref) | PRESSUPOST ESTEÀ (Oferta) | Diferència (Ref - Oferta) | % s/ PEM Ref |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------|
| 01.01 Obres Complementàries | €42,897.19 | €42,043.97 | €853.22 | 0.22% |
| 01.02 Instal·lacions | €328,229.12 | €168,441.76 | €159,787.36 | 41.04% |
| 01.03 Seguretat i Salut Laboral | €4,461.85 | €4,461.85 | €0.00 | 0.00% |
| 01.04 Gestió de Residus | €291.10 | €291.10 | €0.00 | 0.00% |
| 01.05 Control de Qualitat | €3,500.00 | €3,500.00 | €0.00 | 0.00% |
| 01.06 Imprevistos | €10,000.00 | €10,000.00 | €0.00 | 0.00% |
| 01.08 Millora - Ventilació | N/A | €39,276.93 | (€39,276.93) | N/A |
| TOTAL PEM | €389,379.26 | €268,015.61 | €121,363.65 | 31.17% |

La major part de la rebaixa neta sobre l'abast original del projecte (sense considerar la millora) se situa al Capítol 01.02, que és l'àrea més tècnica del projecte.

3. Anàlisi Detallada de les Instal·lacions (Títol 01.02)

Dins del capítol d'Instal·lacions, la diferència més gran es troba clarament en el títol d'Instal·lació de Climatització (01.02.03), amb una reducció de més de €159,000.

| Títol (Dins de 01.02 Instal·lacions) | PRESSUPOST PROJECTE (Ref) | PRESSUPOST ESTEÀ (Oferta) | Diferència |
|---|------------------------------|------------------------------|------------|
|---|------------------------------|------------------------------|------------|



| | | | |
|---|-------------|-------------|--------------------|
| 01.02.01 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA | €36,678.96 | €36,294.17 | €384.79 |
| 01.02.03 INSTAL·LACIÓ CLIMATITZACIÓ | €289,313.48 | €129,910.91 | €159,402.57 |
| 01.02.04 INSTAL·LACIÓ EVACUACIÓ CONDENSATS | €1,989.46 | €1,989.46 | €0.00 |
| 01.02.05 INSTAL·LACIÓ SENYALITZACIÓ I PROTECCIÓ | €247.22 | €247.22 | €0.00 |

4. Anàlisi de la Instal·lació de Climatització (Títol 01.02.03)

La reducció de €159,402.57 en Climatització es distribueix entre quatre sub-títols principals:

| Subtítol | PRESSUPOST PROJECTE (Ref) | PRESSUPOST ESTEA (Oferta) | Diferència | % Reducció |
|--|---------------------------|---------------------------|--------------------|------------|
| 01.02.03.01 UNITATS CLIMATITZADORES | €183,354.85 | €59,476.43 | €123,878.42 | 67.56% |
| 01.02.03.02 INSTAL·LACIÓ FRIGORÍFICA | €51,413.95 | €36,674.41 | €14,739.54 | 28.67% |
| 01.02.03.03 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA, CONTROL I ACCESSORIS | €18,280.80 | €10,196.72 | €8,084.08 | 44.22% |
| 01.02.03.04 CONDUCTES | €36,263.88 | €23,563.35 | €12,700.53 | 35.02% |

Com es pot observar, la **rebaixa més significativa, en termes absoluts i percentuals, es produeix en el sub-títol d'UNITATS CLIMATITZADORES (01.02.03.01)**, amb una reducció de gairebé dos terços del cost de referència (€123,878.42).

5. Conclusions sobre les Rebaixes més Significatives

L'anàlisi de les diferències entre el Pressupost Projecte i el Pressupost ESTEA mostra que la reducció de l'oferta de FACILITATIES ESTEA NEXT SL prové majoritàriament de la revisió dels costos directes, especialment en el capítol de climatització.

A. Unitats Climatitzadores (Materials/Equipament)

La reducció substancial (€123,878.42) en el sub-títol *01.02.03.01 UNITATS CLIMATITZADORES* és el factor dominant. Aquesta reducció es basa gairebé íntegrament en la **rebaixa del preu unitari de subministrament de la maquinària principal** (materials), ja que la quantitat de les unitats es manté constant (1 unitat exterior gran, 1 unitat exterior mitjana, 7 unitats interior cassette, i 5 unitats interior conducte).

- **Exemples de reducció en preu unitari (P.U.) d'equips clau (Materials):**
 - Unitat Exterior Gran (PEGN-CSAW/P-98): P.U. Projecte €71,081.13 vs. P.U. Oferta €20,018.73. Reducció de €51,062.40 per unitat.



- Unitat Exterior Mitjana (PEGN-CSAX/P-99): P.U. Projecte €47,359.15 vs. P.U. Oferta €13,360.99. Reducció de €33,998.16 per unitat.
- Unitat Interior Conducte (PEGK-CSUX/P-96): P.U. Projecte €5,938.48 vs. P.U. Oferta €1,623.56. Reducció de €4,314.92 per unitat.

Aquesta dinàmica suggereix que FACILITIES ESTEA NEXT SL té accés a preus de subministrament d'equips (materials) significativament més baixos que els preus de referència del projecte.

B. Instal·lació Frigorífica i Conductes (Materials i Màn d'Obra/Rendiments)

En altres sub-títols com *Instal·lació Frigorífica* (01.02.03.02) i *Conductes* (01.02.03.04), les rebaxes, tot i ser menors en valor absolut, segueixen sent notables.

Un exemple d'anàlisi de preu unitari (P.U.) revela que la rebaixa en els tubs de coure (com PF51-6RX8, Tub de coure 3/8") prové principalment dels materials:

- El cost de la mà d'obra (h/€) per la partida PF51-6RX8 es manté pràcticament idèntic en el cost directe (€4.94730).
- El cost del material i accessoris directes per PF51-6RX8 es redueix de €16.34040 (Ref) a €4.57100 (Oferta), una rebaixa molt destacada en l'aprovisionament.

Per tant, les rebaxes més significatives en el **PRESSUPOST ESTEA** es troben en els següents aspectes:

1. **Materials (Subministrament d'Equipaments de Climatització):** Aquesta és la rebaixa més important, amb preus unitaris per a les unitats climatitzadores reduïts en més d'un 67% respecte a la referència.
2. **Materials (Instal·lacions Secundàries com Tubos i Accessoris Frigorífics):** Fortes reduccions en el cost d'adquisició dels materials de la xarxa de canonades.
3. **Màn d'Obra i Rendiments:** Els rendiments i costos horaris de la mà d'obra i la maquinària utilitzada en les partides desglossades que es mantenen (com les proteccions, implants, o forats) semblen ser els mateixos o molt similars en la majoria de casos, ja que els preus unitaris de referència i els costos de mà d'obra directa són consistents; per tant, la rebaixa prové de l'estalvi en el subministrament.

C. Millores

És important notar que el **PRESSUPOST ESTEA** ha consignat una partida de **€39,276.93** per a la **MILLORA - VENTILACIÓ** (Capítol 01.08), que no estava inclosa en el Pressupost Projecte de referència. Aquesta millora es detalla mitjançant la inclusió de recuperadors entàlpics (PEM4-HCOX), comandaments i caixes de filtres, juntament amb conductes, reixetes i treballs elèctrics addicionals. Amb aquesta millora, la reducció del PEM ha estat encara major.

CONCLUSIONS



S'informa favorablement la justificació de la baixa desproporcionada o anormal, presentada per l'empresa FACILITIES ESTEA NEXT SL a la vista la completa documentació acreditativa presentada respecte a la solvència tècnica i especialment en el que respecta a la justificació econòmica de la seva oferta en tant que:

1. No existeixen discordances entre el document gràfic MEMÒRIA TÈCNICA PER LA JUSTIFICACIÓ DE LA BAIXA ANORMALMENT DESPROPORCIONADA i les dades tretes de l'arxiu digital TCQ corresponent al pressupost del projecte, amb les preus de l'oferta presentat per FACILITIES ESTEA NEXT SL on estan incloses les millores de la ventilació.
2. Presentat ofertes i cartes de compromís de subcontractistes, proveïdors de materials i maquinària, amb la que acredita els preus de la seva oferta.
3. Presenta el comptes abreujats (Balanz, Compte de Pèrdues i Guanys i documents complementaris) de 2023 i 2024, la relació detallada de despeses generals d'empresa i d'obra (IE0075 DG), i una Declaració responsable de coherència del percentatge de DDGG.

El tècnic

Carles Víctor Rodrigo Martínez
Arquitecte Tècnic, Coordinador de Projectes i Obres
ÀREA D'ALCALDIA I SERVEIS GENERALS

Ref. EXP. . PRO 2025 13 37