



Licitación BF MISLATA, octubre 2024

Introducción

Proyecto de consultoría de licitación, realizado por los servicios centrales de Brooklyn Fitboxing, para adjudicación de Obra Civil de adecuación de Local Comercial, ubicado en **Plaza Mayor 1, 46920 Mislata (Valencia)**, en Centro Brooklyn Fitboxing, según BAC y Proyecto Técnico.

Antecedentes

La empresa promotora, **BOROITU SL**, proporciona a BFI, documentación técnica del proyecto y BAC de Franquicia, a fin de realizar licitación para Obra Civil.

La Obra Civil se podrá comenzar de forma inmediata, ya que la Promotora dispone de Licencia de Obras.

Procedimiento de Contacto / Selección / Recordatorio

Las empresas contactadas, reciben explicación del proyecto y de Brooklyn Fitboxing a nivel corporativo, a fin de generar interés al ser una franquicia en expansión y poder optar a más proyectos en el futuro.

El primer filtro de empresas es a través del primer contacto, eliminando del concurso:

- Las que declinan inicialmente
- Las que entendemos que no tienen los recursos / capacidades

Las que finalmente pasan el filtro, recibieron el email con la documentación el día **5 de octubre 2024**, siendo el plazo máximo de presentación de ofertas el **12 de octubre 2024**. El plazo habitual de 10 días hábiles se ha reducido en esta licitación a 5, por indicación de la empresa promotora y los servicios centrales de BFI.

Se realizaron las siguientes acciones de recordatorio:

- **7 octubre:** llamada de control a todas las empresas para confirmar recepción de email y aclaración de dudas
- **8 octubre:** revisión vía llamada de empresas que su servidor rechazó el email y/o resolver dudas o responder a las que enviaron email.
- **10 octubre:** llamada a las empresas que no declinaron presentar oferta, para confirmar su interés, aclarar dudas y confirmar que entregarán oferta.
- **11 octubre:** email recordatorio de plazo de presentación

En todo el proceso, se asiste vía telefónica y/o email a todas las empresas que tienen dudas o realizan algún requerimiento concreto.



Empresas Seleccionadas

BFI contactó con las siguientes empresas para explicar el proyecto y conseguir ofertas para el mismo, realizando una selección de empresas locales y otras que ya han realizado obras de Centros BF y operan a Nivel Nacional:

Empresas contactadas
Aleph Arquitectos
Apice Reformas
Cef
Cuco Reformas
Espacios y Proyectos
Estudio Dosierra
FV Proyectos
Geteco
Grupo Atmósfera
Grupo Fit Home
Ingeniar
Jose Llorca
Metro Cuadrado Estudio
Obramax
Refontmar
Reformas Doce
Sais SL
Sathogar
Solucionic
Viventia Servicios Inmobiliarios
Desarrolla
Bonus Habitat

Las siguientes empresas declinan realizar oferta:

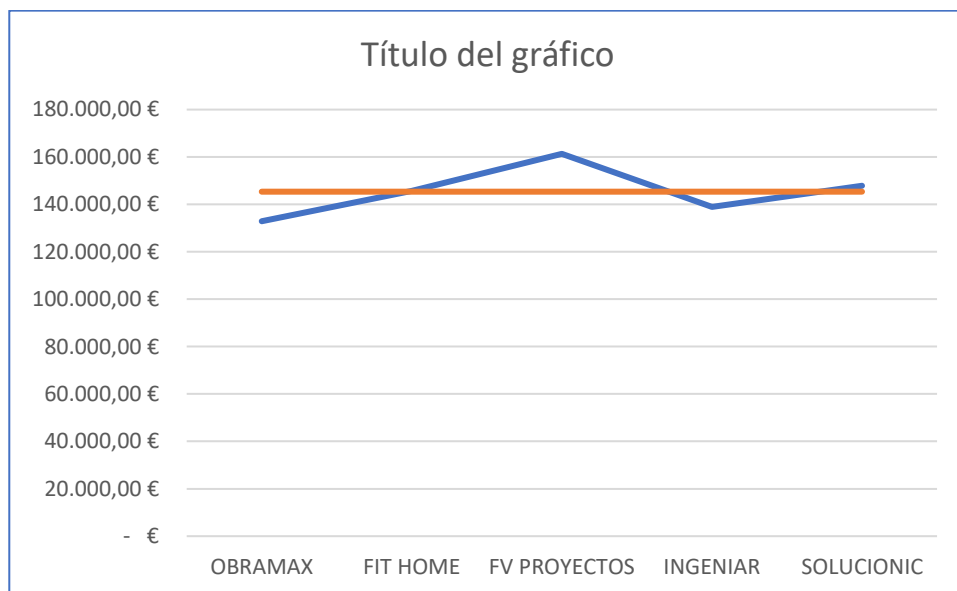
Empresas contactadas	Observaciones
Aleph Arquitectos	no oferta por plazo de presentación
Apice Reformas	no oferta por carga de trabajo
Cef	no oferta por plazo de presentación
Cuco Reformas	no oferta por plazo de presentación
Espacios y Proyectos	no oferta por carga de trabajo
Estudio Dosierra	no oferta por plazo de presentación
Geteco	no oferta por plazo de presentación
Grupo Atmósfera	no oferta por plazo de presentación
Jose Llorca	no oferta por plazo de presentación
Metro Cuadrado Estudio	no oferta por plazo de presentación
Refontmar	no ofertan ni dan explicaciones
Reformas Doce	no oferta por plazo de presentación
Sais SL	no ofertan ni dan explicaciones
Sathogar	no oferta por carga de trabajo
Viventia Servicios Inmobiliarios	no oferta por carga de trabajo
Desarrolla	no ofertan ni dan explicaciones

Ofertas recibidas

Ofertas recibidas	Ubicación	Responsable	Tfno contacto	email
FV Proyectos	Valencia	Francisco Villalba	669626213	info@fvproyectos.com
Grupo Fit Home	Madrid	Kamen Donkov	622300151	grupoyonicon@gmail.com
Ingeniar	Murcia	Luis Gonzaga	635416045	luis@ingeniar.es
Obramax	Valencia	Eduardo Blay	620107858	info@obramax.com
Solucionic	Madrid	Oscar Jimenez	609088629	yb@solucionic.es

Resultados

Capítulo	Resumen	OBRAMAX	FIT HOME	FV PROYECTOS	INGENIAR	SOLUCIONIC	Promedio	% s/total
1	Demoliciones	203,47 €	545,56 €	556,58 €	685,80 €	434,12 €	485,11 €	0,33%
2	Acondicionamiento del terreno	10.455,15 €	14.455,65 €	18.291,19 €	12.734,11 €	12.874,42 €	13.762,10 €	9,47%
3	Fachadas y particiones	15.129,21 €	14.998,98 €	19.593,70 €	19.584,42 €	24.610,38 €	18.783,34 €	12,92%
4	Carpintería, cerrajería, vidrios y protecciones solares	16.824,15 €	18.239,98 €	21.598,90 €	17.990,00 €	15.674,05 €	18.065,42 €	12,43%
5	Remates y ayudas	289,37 €	550,00 €	447,60 €	1.861,27 €	801,95 €	790,04 €	0,54%
6	Instalaciones	44.852,77 €	51.256,65 €	52.633,73 €	46.568,10 €	38.862,45 €	46.834,74 €	32,22%
7	Revestimientos y trasdosados	25.840,20 €	26.578,88 €	31.163,09 €	25.999,93 €	25.135,26 €	26.943,47 €	18,54%
8	Señalización y equipamiento	17.102,35 €	16.245,55 €	15.345,61 €	11.956,30 €	23.641,17 €	16.858,20 €	11,60%
9	Gestión de residuos	1.591,20 €	2.125,00 €	539,47 €	1.300,00 €	1.508,00 €	1.412,73 €	0,97%
10	Seguridad y salud	600,00 €	750,00 €	1.157,89 €	275,00 €	4.335,40 €	1.423,66 €	0,98%
	Total General (Sin IVA)	132.887,87 €	145.746,25 €	161.327,76 €	138.954,93 €	147.877,20 €	145.358,80 €	100,00%



Partidas a revisar	OBRAMAX	FIT HOME	FV PROYECTOS	INGENIAR	SOLUCIONIC	Promedio
Base de Mortero	2.544,00 €	N.D precio unitario	3.036,00 €	2.960,00 €	2.526,00 €	2.766,50 €
Solera Caviti 10cm	4.826,00 €	N.D precio unitario	6.978,00 €	5.502,00 €	5.120,00 €	5.606,50 €
Solera Caviti 25cm	725,00 €	N.D precio unitario	863,00 €	795,00 €	687,00 €	767,50 €
Capa fina de mortero autonivelante de cemento	1.154,00 €	N.D precio unitario	5.410,00 €	2.384,00 €	3.629,00 €	3.144,25 €
Carpintería de aluminio en cerramiento de acceso	6.552,00 €	N.D precio unitario	6.218,00 €	7.250,00 €	7.345,00 €	6.841,25 €
Equipo aire-agua, bomba de calor aerotérmica	3.767,00 €	N.D precio unitario	3.421,00 €	1.650,00 €	4.105,00 €	3.235,75 €
						22.361,75 €

Consideraciones finales

- 5 de 22 empresas convocadas realizaron oferta (**22,7%**) siendo una ratio algo inferior a la media de respuesta (30%). Recortar una semana el plazo de ofertas afectó.

- De las empresas que no han presentado oferta:

Motivo	Nº	%
No ofertan por carga de trabajo	4	24%
No ofertan por plazo de presentación	9	53%
No ofertan ni dan explicaciones	3	18%
Pendiente recibir	1	6%
	17	

- Por ubicación de las empresas:

Ubicación	Nº	%
Alicante	1	5%
Valencia	16	73%
Mislata	1	5%
Madrid	3	14%
Murcia	1	5%
	22	

- Ofertas por ubicación:

Ofertas x ubicación	Nº	%
Valencia	2	40%
Murcia	1	20%
Madrid	2	40%
	5	

- La diferencia entre la mejor oferta (**OBRAMAX**) y la peor oferta (**FV PROYECTOS**) es de un **18%**, dato equivalente en licitaciones similares.
- El precio promedio de **145K€**, más elevado que el promedio de licitaciones comparables, en locales Brooklyn con m2 similares, que se sitúa en la horquilla **120K€/130K€**.
- Esta desviación está localizada principalmente en todas las partidas de elevación del suelo, que suman **12,2K€** tomando precio promedio de todas las ofertas.
- Los proveedores con más experiencia en ejecución de Centros Brooklyn son **GRUPO FIT HOME** e **INGENIAR**, con más de 25 proyectos ejecutados en la Red.
- Las 2 empresas facilitadas por **BOROITU SL (Desarrolla y Bonus Habitat)**, no han presentado oferta. **Bonus Habitat** respondió el email, comentando que no llegaban al 12 de octubre, pero que intentarían presentarla en la próxima semana. Desarrolla no respondió nada.
- Recomendamos realizar una revisión técnica del proyecto, en el propio local, con el proveedor seleccionado y el equipo técnico del proyecto. Si el proveedor tiene experiencia, podrá aportar información sobre el proyecto y aportar detalles relevantes, por su experiencia previa. Podrían derivarse ahorros de esta revisión del proyecto "in situ".
- Enfocar la revisión en las partidas detalladas en el apartado de Resultados. Principalmente las que están asociadas con la elevación del suelo, la carpintería y la aerotermia, que no suele realizarse de forma estándar en nuestros centros, encontrando soluciones más económicas.