



Licitación BF COVARESA, nov 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 **Paseo de Zorrilla 157, Planta 0, Puerta 1, 47008 (Valladolid)**, en Centro Brooklyn Fitboxing, según BAC y Proyecto Técnico.

Antecedentes

La empresa promotora, **MIÉRCOLES INESPERADO 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 **3 de noviembre 2024**, siendo el plazo máximo de presentación de ofertas el **15 noviembre 2024**.

Se realizaron las siguientes acciones de recordatorio:

- **4 nov:** llamada de control a todas las empresas para confirmar recepción de email y aclaración de dudas
- **5 nov:** revisión vía llamada de empresas que su servidor rechazó el email y/o resolver dudas o responder a las que enviaron email.
- **12 nov:** llamada a las empresas que no declinaron presentar oferta, para confirmar su interés, aclarar dudas y confirmar que entregarán oferta.
- **14 nov:** 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	Ubicación
Alexa	Madrid
IX Contract	Barcelona
Bienes Raíz	Madrid
Caspeña	Valladolid
Construcciones 360	Valladolid
Contratas SLU	Valladolid
Crolec	Valladolid
Daysan	Valladolid
Della Estudio	Valladolid
EPM Arquitectos	Valladolid
Grupo Fit Home	Madrid
Grupo Jogosa	Valladolid
Hergumar	Valladolid
Ingeniar	Murcia
JM Luquero	Valladolid
Olid Urbion	Valladolid
Reformas Co	Valladolid
Reformas Los Angeles	Valladolid
Reformas Valladolid	Valladolid
Repol	Madrid
Sais SL	Madrid
Solucionic	Madrid
Sydel	Valladolid
Tecosan	Valladolid

Las siguientes empresas declinan realizar oferta:

Empresas contactadas	Observaciones
Alexa	No ofertan por ubicación no disponible
Bienes Raíz	No ofertan por plazo de presentación insuficiente
Contratas SLU	No ofertan ni dan explicaciones
Crolec	No ofertan por carga de trabajo
Daysan	No ofertan por carga de trabajo
Della Estudio	Ofertan sólo si realizan Proyecto Técnico
EPM Arquitectos	Ofertan sólo si realizan Proyecto Técnico
Grupo Jogosa	No ofertan por ubicación no disponible
Hergumar	No ofertan por carga de trabajo
JM Luquero	No ofertan por carga de trabajo
Olid Urbion	No ofertan ni dan explicaciones
Reformas Los Angeles	No ofertan por carga de trabajo
Reformas Valladolid	No ofertan por plazo de presentación insuficiente
Sais SL	No ofertan por ubicación no disponible
Sydel	No ofertan por carga de trabajo
Tecosan	No ofertan por carga de trabajo

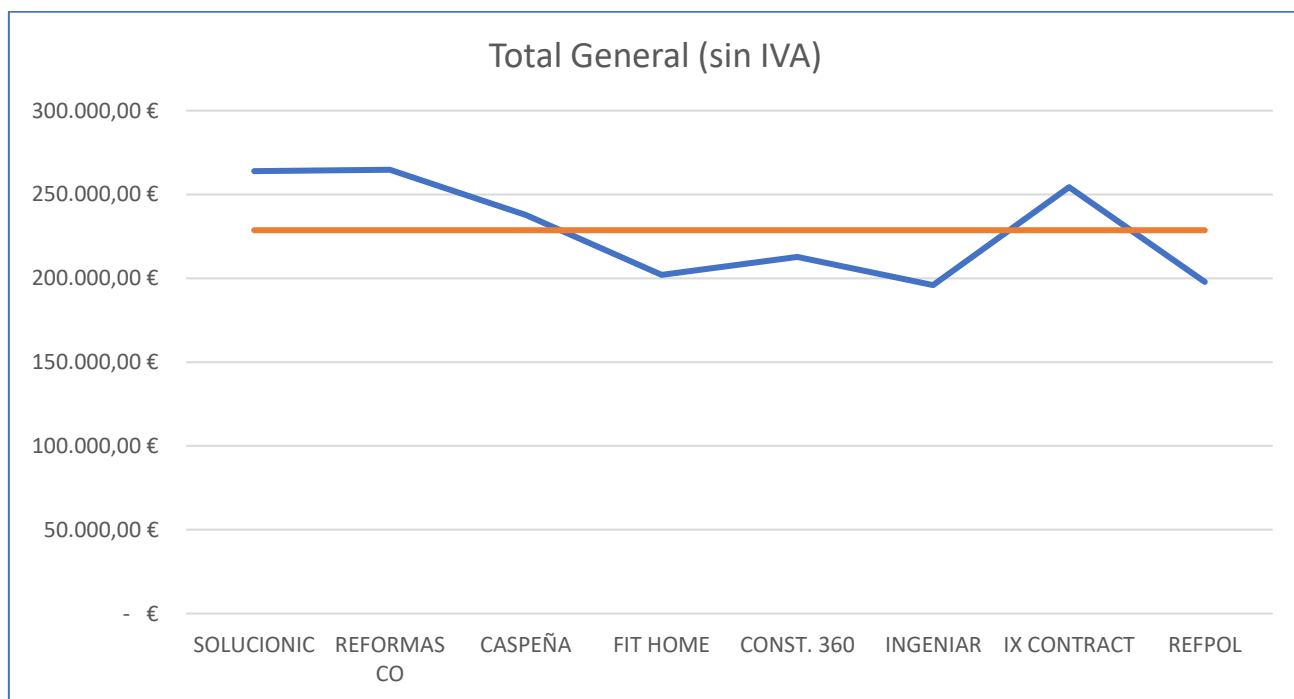
Ofertas recibidas

Empresas contactadas	Ofertas recibidas	Ubicación	Responsable	Tfno contacto	email
IX Contract	IX Contract	Barcelona	Jose Antonio Iglesias	685824296	i.iglesias@aunagrupo.com
Caspeña	Caspeña	Valladolid	Ana Martín	983264647	caspena@caspena.com
Construcciones 360	Construcciones 361	Valladolid	Aitana	983640460	tecnico@360construccion.es
Grupo Fit Home	Grupo Fit Home	Madrid	Kamen Donkov	622300151	grupoyonicon@gmail.com
Ingeniar	Ingeniar	Murcia	Luis Gonzaga	635416045	luis@ingeniar.es
Reformas Co	Reformas Co	Valladolid	Santiago	648794055	santiagocasquero25@gmail.com
Repol	Repol	Madrid	Slaweck	609671772	slaweck@hotmail.com
Solucionic	Solucionic	Madrid	Oscar Jimenez	609088629	vb@solucionic.es



Resultados

Capitulo	Resumen	SOLUCIONIC	REFORMAS CO	CASPEÑA	FIT HOME	CONST. 360	INGENIAR	IX CONTRACT	REFPOL	Promedio	% s/total
1	Derribos	880,50 €	880,50 €	1.009,71 €	1.005,55 €	1.011,71 €	980,54 €	549,52 €	520,20 €	854,78 €	0,37%
2	Albañilería	19.287,78 €	30.600,00 €	9.983,32 €	11.895,50 €	10.915,00 €	12.350,00 €	27.011,36 €	8.500,00 €	16.317,87 €	7,14%
3	Divisiones interiores	77.857,64 €	77.778,00 €	48.973,44 €	51.245,65 €	44.111,39 €	48.030,69 €	63.367,30 €	64.511,50 €	59.484,45 €	26,01%
4	Falsos techos	18.365,27 €	41.294,50 €	46.702,48 €	34.454,56 €	42.046,21 €	33.277,82 €	40.289,23 €	28.641,50 €	35.633,95 €	15,58%
5	Impermeabilización y aislamiento	11.212,18 €	8.596,00 €	7.451,30 €	5.655,90 €	5.952,33 €	2.180,50 €	14.186,51 €	8.658,60 €	7.986,67 €	3,49%
6	Solados, alicatados y chapados	18.559,82 €	20.635,00 €	22.098,04 €	15.655,75 €	16.998,67 €	15.143,52 €	16.427,37 €	14.950,20 €	17.558,55 €	7,68%
7	Carpintería y revestimientos interiores	27.081,19 €	24.443,61 €	26.924,07 €	29.245,54 €	30.411,14 €	29.529,83 €	17.022,74 €	26.423,35 €	26.385,18 €	11,54%
8	Vidrio	533,30 €	369,60 €	221,76 €	355,00 €	483,71 €	- €	270,82 €	201,60 €	304,47 €	0,13%
9	Aparatos sanitarios	8.963,65 €	10.694,00 €	9.163,00 €	5.250,90 €	10.006,43 €	4.895,54 €	4.457,02 €	4.990,00 €	7.302,57 €	3,19%
10	Pintura	16.352,76 €	3.132,85 €	3.199,59 €	6.898,09 €	3.142,28 €	5.969,23 €	2.793,67 €	4.297,95 €	5.723,30 €	2,50%
11	Calefacción, climatización y ventilación	15.146,85 €	18.117,00 €	40.283,00 €	22.355,65 €	26.791,78 €	21.220,00 €	30.675,63 €	21.299,00 €	24.486,11 €	10,71%
12	Fontanería y saneamiento	6.978,01 €	4.480,00 €	5.777,20 €	5.655,76 €	6.025,88 €	8.950,00 €	3.646,48 €	2.260,00 €	5.471,67 €	2,39%
13	Electricidad	38.604,34 €	19.118,00 €	11.296,00 €	10.245,65 €	11.064,76 €	10.791,80 €	16.429,40 €	11.200,00 €	16.093,74 €	7,04%
14	Protección contra incendios	788,93 €	1.150,00 €	1.541,50 €	550,00 €	1.373,52 €	1.332,50 €	602,29 €	975,00 €	1.039,22 €	0,45%
15	Seguridad e higiene	1.372,80 €	474,00 €	1.550,00 €	500,00 €	590,00 €	350,00 €	6.239,90 €	350,00 €	1.428,34 €	0,62%
16	Gestión de residuos	1.835,90 €	2.970,00 €	1.500,00 €	1.150,00 €	1.770,00 €	925,00 €	10.399,84 €	150,00 €	2.587,59 €	1,13%
	Total General (Sin IVA)	263.820,92 €	264.733,06 €	237.674,41 €	202.119,50 €	212.694,81 €	195.926,97 €	254.369,08 €	197.928,90 €	228.658,46 €	100,00%



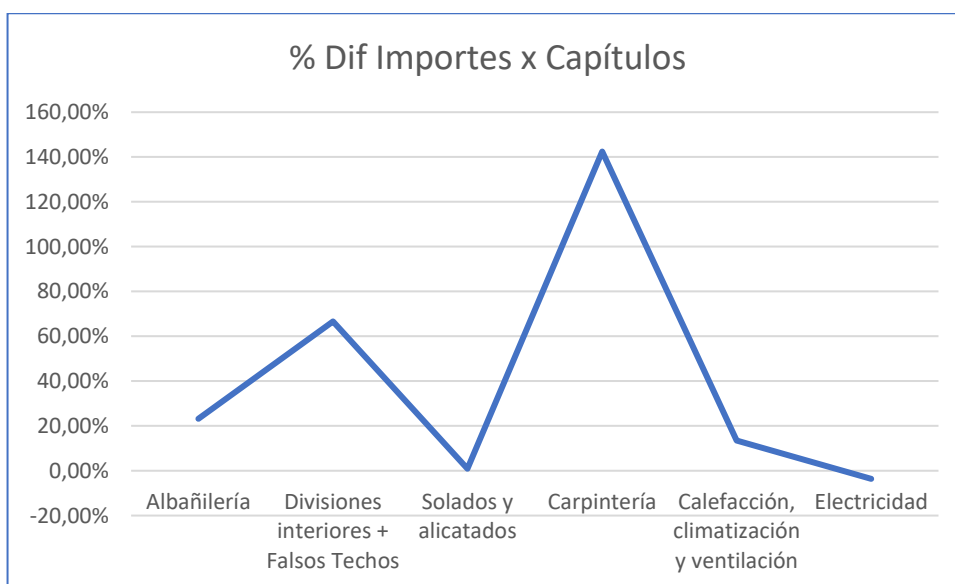


Revisión Capítulos vs Proyectos comparables

Capítulo	€ Promedio Covaresa	€/m2 COV	€ Promedio CLUB 1	€/m2 CLUB1	€ Promedio CLUB 2	€/m2 CLUB2	€ Promedio CLUB 3	€/m2 CLUB3
Albañilería	16.317,87 €	66,60 €	10.450,00 €	39,14 €	12.750,00 €	50,00 €	16.550,00 €	57,67 €
Divisiones interiores + Falsos Techos	95.118,40 €	388,24 €	58.295,00 €	218,33 €	46.750,00 €	183,33 €	66.250,00 €	230,84 €
Solados y alicatados	17.558,55 €	71,67 €	18.500,00 €	69,29 €	17.750,00 €	69,61 €	15.950,00 €	55,57 €
Carpintería	26.385,18 €	107,69 €	5.950,00 €	22,28 €	13.350,00 €	52,35 €	13.350,00 €	46,52 €
Calefacción, climatización y ventilación	24.486,11 €	99,94 €	21.500,00 €	80,52 €	23.250,00 €	91,18 €	19.950,00 €	69,51 €
Electricidad	16.093,74 €	65,69 €	10.750,00 €	40,26 €	23.450,00 €	91,96 €	15.890,00 €	55,37 €
Total	228.658,46 €	933,30 €	140.500,00 €	526,22 €	155.750,00 €	610,78 €	159.550,00 €	555,92 €

Capítulo	Covaresa (€)	Promedio CLUBS (€)	Dif (%)	Covaresa (€/m2)	Promedio CLUBS (€/m2)	Dif (%)
Albañilería	16.317,87 €	13.250,00 €	23,15%	66,60 €	48,93 €	36,11%
Divisiones interiores + Falsos Techos	95.118,40 €	57.098,33 €	66,59%	388,24 €	210,83 €	84,14%
Solados y alicatados	17.558,55 €	17.400,00 €	0,91%	71,67 €	64,82 €	10,56%
Carpintería	26.385,18 €	10.883,33 €	142,44%	107,69 €	40,38 €	166,67%
Calefacción, climatización y ventilación	24.486,11 €	21.566,67 €	13,54%	99,94 €	80,40 €	24,30%
Electricidad	16.093,74 €	16.696,67 €	-3,61%	65,69 €	62,53 €	5,05%
Total	228.658,46 €	151.933,33 €	50,50%	933,30 €	564,31 €	65,39%

m2 Covaresa	m2 CLUB 1	m2 CLUB 2	m2 CLUB 3
245	267	255	287



Consideraciones finales

- 8 de 24 empresas convocadas realizaron oferta (**33,3%**) siendo una ratio algo superior a la media de respuesta (30%).

- De las empresas que no han presentado oferta:

Motivo	Nº	%
No ofertan por carga de trabajo	7	44%
No ofertan por plazo de presentación	2	13%
No ofertan ni dan explicaciones	2	13%
No ofertan sin Proyecto Técnico	2	13%
No ofertan por ubicación no disponible	3	19%
	16	

- Por ubicación de las empresas:

Ubicación	Nº	%
Valladolid	16	67%
Madrid	6	25%
Barcelona	1	4%
Murcia	1	4%
	24	

- Ofertas por ubicación:

Ofertas x ubicación	Nº	%
Valladolid	3	38%
Madrid	3	38%
Barcelona	1	13%
Murcia	1	13%
	8	

- La diferencia entre la mejor oferta (**INGENIAR**) y la peor oferta (**REFORMAS CO**) es de un **35%**, dato más elevado del estándar (**20%**).
- El precio promedio de **228K€**, queda fuera de los precios medios de licitaciones comparables, de centros Brooklyn F. con m2 similares. La horquilla de los precios medios está en **135K€ / 160K€**. Ni tomando las mejores ofertas se acercan a precios “objetivo”.
- Teniendo en cuenta esta anomalía, hemos comparado los capítulos de + impacto donde la diferencia más reseñable en valor absoluto es “**Divisiones interiores + falsos techos**”, con **40K€** de mayor coste (66%). En “Carpinterías” también hay una diferencia enorme de **16K€**.
- Los proveedores con más experiencia en ejecución de Centros Brooklyn son **REFPOL, INGENIAR y FIT HOME**.
- Recomendamos realizar una revisión técnica del proyecto, con el proveedor/es seleccionados y el equipo técnico del proyecto. Si el proveedor tiene experiencia, podrá aportar información sobre el proyecto, dar soluciones de otros centros reformados y ayudar a reducir el coste actual, derivado de las Mediciones realizadas.