

**SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS DE REFUERZO DE LA RED EDUCATIVA: "TERMINACIÓN DEL CEIP (LÍNEA 6) EN EL BARRIO DE EL CAÑAVERAL DE MADRID", "TERMINACIÓN DEL NUEVO IES (LÍNEA 6) EN ARGANDA DEL REY", "CONSTRUCCIÓN DE NUEVO IES EN COBEÑA", "CONSTRUCCIÓN DE NUEVO CEIP EN COLMENAR VIEJO", "CONSTRUCCIÓN DE NUEVO CEIP EN TRES CANTOS" Y "CONSTRUCCIÓN DE NUEVO IES EN EL BARRIO DE LOS MOLINOS DE GETAFE"**

**Lote 3: REDACCIÓN DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NUEVO IES EN COBEÑA: CONSTRUCCIÓN DE 12 AULAS DE ESO, 4 AULAS DE BACHILLERATO, AULAS ESPECÍFICAS, BIBLIOTECA, GIMNASIO Y PISTAS DEPORTIVAS**

**EXPEDIENTE N°: A/SER-005174/2024**

---

Se emite el presente informe, que sustituye y anula al anterior, de fecha 24/10/24, a petición de la Mesa de contratación, con el objeto de completar su contenido y corregir determinadas erratas detectadas, referentes a la valoración de horas y número de profesionales adscritos al contrato.

El licitador TRAZA ARQUITECTURA AMBIENTAL S.L. ha presentado una oferta incurra en presunción de anormalidad para el L3, cuyo valor es de 51.500,00 €, IVA no incluido, que supone un 40,78% de baja sobre el presupuesto base de licitación.

Mediante notificación telemática de la Secretaria de la Mesa de Contratación, de fecha 30/07/24, como licitador incurso en presunta baja temeraria, conforme a lo establecido en el artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, en adelante LCPS, se solicita la información justificativa de esta situación relativa a los siguientes valores:

- a) El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción*
- b) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.*

El licitador ha aportado un escrito por el que ratifica su oferta económica y la viabilidad de la realización de los trabajos, el cual es objeto del presente informe.

La documentación presentada responde al siguiente índice:

**I. DECLARACIÓN**

**II. JUSTIFICACIÓN PROPUESTA ECONÓMICA**

- A. HORAS DE TRABAJO PREVISTAS
- B. REDACCIÓN DEL PROYECTO SIN SUBCONTRATACIÓN
- C. MEDIOS MATERIALES DE TRAZA ARQUITECTURA AMBIENTAL, SL
- D. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL
- E. GASTOS POR DESPLAZAMIENTO
- F. IMPREVISTOS
- G. GASTOS TOTALES

**III. ANEXOS**

ANEXO I. ANALISIS DEL SALARIO DE UN ARQUITECTO AÑO 2024

El apartado I del escrito presentado consiste en una “**DECLARACIÓN**”, por la que literalmente manifiesta (el subrayado y la negrita es nuestro):

*El Artículo 85.6 del RD 1098/2001 establece que: “Para la valoración de las ofertas como desproporcionadas, la mesa de contratación podrá considerar la relación entre la solvencia de la empresa y la oferta presentada.” Así de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 149.4 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), se procederá a justificar y desglosar “razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos.”*

*La oferta económica presentada se ha realizado partiendo de un detallado estudio del objeto del contrato y un análisis de los costes de redacción del proyecto básico y de ejecución, basándose en la dilatada experiencia en trabajos de similares características que tienen los tres socios de la empresa en su labor como arquitectos en relación a otros proyectos en los cuales han participado con plena satisfacción de la administración y llevados a buen término. En términos generales, y como factores diferenciales que se han tenido en cuenta para ajustar los precios de la redacción del proyecto, se han considerado tres aspectos fundamentales:*

*1. **Eliminación de los sobrecostes asociados a la subcontratación de los trabajos.** TRAZA ARQUITECTURA AMBIENTAL S.L dispone de los profesionales suficientes, cualificados y competentes para la realización del objeto del contrato, así como de los medios materiales necesarios, para llevarlo a cabo.*

*2. **Especialización:** Los socios arquitectos de TRAZA ARQUITECTURA AMBIENTAL S.L poseen una amplia experiencia en la redacción de proyectos de carácter educativo para la misma administración autonómica que nos requiere.*

*3. **Experiencia en contratación con las Administraciones Públicas** de los socios de TRAZA ARQUITECTURA AMBIENTAL, S.L se encuentra avalada por certificados de buena ejecución en la redacción de proyectos a nombre de los mismos; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron a buen término cuyo destinatario era una entidad del sector público y con bajas similares a la oferta presentada.*

*Por todo lo anterior yo, D. Juan Abelleira Folgar con DNI/NIE 45960013x, en representación de la empresa TRAZA ARQUITECTURA AMBIENTAL, SL, con NIF nº B13674080, en calidad Administrador Solidario, considero que la oferta es perfectamente viable en términos económicos, ofreciendo la mejor garantía de calidad de los trabajos.*

Analizada esta “**DECLARACIÓN**” para justificar sus precios, se observa que:

- Una parte, la referida a la **experiencia y la especialización**, consiste en una explicación fundamentada en **aspectos de carácter teórico, hipotético y genérico**, sobre los que no aporta justificación acreditativa.
- Otra parte, referida a los **costes y disposición de medios personales y materiales**, es expositiva y, a tenor de su literalidad, “**La oferta económica presentada se ha realizado partiendo de un detallado estudio del objeto del contrato y un análisis de los costes de redacción del proyecto básico y de ejecución**”, se entiende que estos aspectos se desarrollan e incluyen en el siguiente apartado, el nº II de “**JUSTIFICACIÓN PROPUESTA ECONÓMICA**”, en coherencia también con la exigencia establecida en punto 4 del artº 149 de la LCSP, en virtud del cual se solicita al licitador aporte información y documentos que resulten pertinentes:

*Cuando la mesa de contratación, o en su defecto el órgano de contratación hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, deberá requerir al licitador o licitadores que las hubieren presentado dándoles plazo suficiente para que **justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos.***



A continuación, se analiza el citado **apartado II**, de “**JUSTIFICACIÓN PROPUESTA ECONÓMICA**”, el cual se estructura de la siguiente forma:

- a) **Horas de trabajo previstas**: Según se refleja en la tabla adjunta, considera una dedicación a media jornada de los tres arquitectos socios del estudio durante 90 días (plazo de ejecución del contrato), además del soporte puntual de otros técnicos colaboradores, con un total de 870 h (720+150), que incrementa en 30 horas más para elaborar otros documentos que completan el Proyecto (ESS, EG, CC y requeridos para la obtención de licencias). En total, 900 horas.

**A. HORAS DE TRABAJO PREVISTAS**

CONCEPTO	HORAS
Proyecto. Redacción del Proyecto completo de ejecución, incluida toda la documentación técnica y constructiva necesaria para el inicio de los trabajos por parte de los 3 técnicos arquitectos socios de la empresa empleando la mitad de la jornada laboral al día para desarrollar su trabajo de tal forma que se entendería como un técnico a jornada completa y otro a media jornada.	870 (*)
Redacción del estudio de seguridad y salud.	5
Redacción del estudio de gestión de residuos de construcción y demolición	10
Plan de Control de Calidad	5
La asistencia técnica durante la obtención de la Licencia de Obras y Actividad correspondiente, redactando cualquier documento urbanístico o técnico complementario para la realización de trámites de obtención de permisos, licencias y autorizaciones precisas	10
<b>Total de horas</b>	<b>900</b>

\* Correspondiente a la jornada laboral de arquitecto a tiempo completo y otro arquitecto a tiempo parcial durante 90 días (plazo de ejecución del contrato) además del soporte puntual de otros técnicos colaboradores (alrededor de 150 h). El arquitecto jefe de proyecto y los otros dos arquitectos son socios de la empresa (autónomos, por tanto).

- b) **Redacción del Proyecto sin Subcontratación**: el licitador utilizará únicamente medios y personal propios para la eliminación de los sobrecostes derivados de la subcontratación, optimización del tiempo de ejecución, disponibilidad inmediata de medios, mayor control sobre la ejecución, rendimiento y calidad en los acabados, mantener la comunicación directa con los clientes mejorando la prestación del servicio, vinculación y compromiso.
- c) **Medios Materiales de TRAZA ARQUITECTURA AMBIENTAL, S.L.**: 2 vehículos propios, oficina de 50 m<sup>2</sup>, 3 ordenadores de mesa, 4 ordenadores portátiles, 2 impresoras, un plotter HP, material de oficina, elementos de medición, sistemas y programas informáticos, sistema remoto My Cloud para teletrabajar en condiciones de pandemia.
- d) **Medios Humanos de TRAZA ARQUITECTURA AMBIENTAL, S.L.**: La plantilla consta de 3 socios arquitectos superiores, uno de ellos con grado de ingeniero de la construcción, y 2 arquitectos superiores como colaboradores.

Justifica los **costes de personal** en el Anexo I “*Análisis del salario medio para un arquitecto en el 2024*” con documentación consultada por internet en los portales especializados de TALENT y JOBTED.

El coste discrecional del salario de los arquitectos, según la experiencia del profesional y atendiendo al portal Jobted y al análisis del arquitecto Cornejo-Hernández, esto es, lo que ganarían aproximadamente estos profesionales, se establece en un coste hora del personal de 39,06 €/h, para 450 h de arquitecto superior con más de 20 años de experiencia; y 16,74 €/h, para las 450 h restantes, de arquitecto superior con menor experiencia, que arroja un total de 25.110,00 €. A esta cantidad se le repercuten los gastos generales de empresa, establecidos en el 6%, obteniendo la cantidad de **26.616,60 €**

- e) **Seguro de Responsabilidad Civil**: el seguro de responsabilidad civil profesional del arquitecto con un coste de **2.500,00 €** para el proyecto objeto del contrato.
- f) **Gastos por desplazamiento**, como la oficina se encuentra situada a una distancia inferior a un kilómetro de la DG de Infraestructuras y Servicios de la CM, no se consideran relevantes los gastos por desplazamientos y se consideran repercutidos en las horas de asistencia técnica desglosada en el apartado a).
- g) **Imprevistos**, considera un importe estimado de 3.200 €, que comprende posibles modificaciones de documentos, estudios adicionales y encuadernación de 6 ejemplares del Proyecto.
- h) **Gastos TOTALES**, según los conceptos indicados arriba, ascienden a las cuantías que se reflejan en el siguiente cuadro:

Concepto de gasto	Importe
Horas de trabajo previstas	26.616,60 €
Seguro de responsabilidad civil	2.500,00 €
Imprevistos	3.200,00 €
<b>Total gastos</b>	<b>32.316,60 €</b>
<b>Beneficio previsto (35%)</b>	<b>19.183,40 €</b>
<b>Total Oferta</b>	<b>51.500,00 €</b>

A la vista de la documentación aportada, se observa que los **costes de personal** son el resultado de una estimación de **horas de trabajo**, principalmente de los 3 arquitectos socios del estudio, que consiste en un **número a tanto alzado**, multiplicada por un el **coste hora del personal**.

Los costes de personal considerados son conformes a los niveles salariales de mercado, según datos de internet (Anexo 1 *ANÁLISIS DEL SALARIO DE UN ARQUITECTO AÑO 2024*), y superiores a los precios oficiales publicados, como, por ejemplo, el *XX Convenio colectivo del sector de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos, inspección, supervisión y control técnico y de calidad*.

El **número de horas consideradas**, se constata que se trata de una **estimación (720+150+30)** que **no está acompañado de un simple programa de trabajo, ni de un desglose razonado y detallado del desarrollo técnico de los distintos trabajos que comprende la redacción de un proyecto**, cuya documentación y contenido es de gran amplitud y complejidad (tanto en la parte de arquitectura como, muy especialmente, en la de propuesta, diseño y cálculo de estructuras e instalaciones, que generalmente es realizado por personal especializado), según se especifica en los puntos 7 y 8 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Esta circunstancia, además, no es coherente con las premisas que el propio licitador manifiesta en su “DECLARACIÓN”, en la que indica que el análisis de los costes de redacción del proyecto se basa en un “*estudio detallado*”, tal y como también se establece en el artº 149.4 la LCSP transcrito en la página 2 de este informe.

En resumen, **las horas de dedicación estimadas**, determinantes para la obtención de costes y para acreditar una correcta ejecución de los trabajos objeto del contrato, tanto desde una perspectiva técnica como económica, **no se consideran justificadas de forma satisfactoria. Se trata de una mera hipótesis no avalada por un supuesto concreto, como un programa de trabajo con cronograma y asignación de medios, en el que se refleje la planificación de las distintas fases que comprende la redacción de un Proyecto completo. Tampoco en un estudio o desglose detallado y razonado de estos trabajos.**

Respecto a los **gastos por desplazamiento**, que el licitador, al no considerarlos relevantes por estar sus oficinas menos de 1km de esta Dirección General, no cuantifica, se observa que no se ha tenido en cuenta que la correcta ejecución del proyecto requiere, inexcusablemente, varias visitas para toma de datos in situ de la parcela objeto de la construcción del nuevo IES y su entorno, situada en Cobeña, aproximadamente a 40 km.

En **conclusión**, a la vista de la información y documentación aportada por el licitador referente los valores solicitados, especificados en el art. 149.4a y 4b de la LCSP, sobre la base de lo expuesto en el presente informe, y de acuerdo con lo establecido en el último párrafo del citado artículo 149.4:

*“Se entenderá **en todo caso** que la justificación **no explica satisfactoriamente** el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador **cuando esta sea incompleta o se fundamente en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico**”*

Se considera que no se explica satisfactoriamente el bajo nivel de los costes propuestos, debido a que, una parte de su escrito, se basa en aspectos de carácter teórico, hipotético y genérico, como son las manifestaciones sobre la especialización y experiencia; y otra, a que una de las variables que permiten definir los costes se fundamenta en una estimación de la dedicación del equipo redactor, mediante un número de horas a tanto alzado, que **resulta incompleta** al carecer de un programa de trabajo y/o estudios que la avalen, fundamentándose en una **mera hipótesis** desde el punto de vista técnico y económico, siendo este aspecto determinante para justificar la viabilidad de la oferta, **por lo que se propone su exclusión**.

Madrid, a día de la firma

LA ARQUITECTA

CARMEN SAGREDO  
RODRIGUEZ -  
Fdo.: Carmen Sagredo Rodríguez

Firmado digitalmente por  
CARMEN SAGREDO  
RODRIGUEZ  
Fecha: 2024.11.22 12:03:39  
+01'00'

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE  
EDIFICACIONES EDUCATIVAS

Documento firmado digitalmente por: PRIETO SOTOS CONCEPCIÓN  
Fecha: 2024.11.22 14:44  
Referencia: [REDACTED]  
Verificación y validez por CSV: [REDACTED]  
El autenticador de este documento se puede comprobar en  
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS  
ÁREA DE CONTRATACIÓN