

**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.

El licitador SAN JUAN ARQUITECTURA S.L. ha presentado una oferta incurra en presunción de anormalidad para el L3, cuyo valor es de 51.307,00 €, IVA no incluido, que supone un 41% 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:

ÍNDICE
1. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA OFERTA ECONÓMICA PRESENTADA
2. CUADRO DE COSTES
3. CALENDARIO DE LOS TRABAJOS

- El **apartado 1**, denominado “**JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA OFERTA PRESENTADA**”, se fundamenta en las siguientes **manifestaciones**:

El conocimiento y estudio de los costes internos del estudio para hacer frente a todas las actividades que requiere el contrato.

La explicación de la obtención de costes, cuyos datos se reflejan en la tabla del apartado 2 denominada “**ESTUDIO PREVIO PARA OFERTA ECONÓMICA**”, estructurada en cuatro partes, de la siguiente forma:

- a) **Honorarios técnicos**: Ha considerado 15 €/h. La retribución media según las tablas salariales del “Convenio colectivo de sector de Oficinas y Despachos para la provincia de Valencia” es de 13,53 €/h.

Las horas de trabajo previstas de 1 arquitecto superior, 2 arquitectos superiores, 1 arquitecto técnico y un ingeniero técnico industrial, son de 1.482 h. Además, considera un 20% adicional de horas por posible necesidad: 296,40 h.

Resultando el Total de gastos de los honorarios técnicos  $(1.482 + 296,40) \times 15 \text{ €/h} = 26.676,00 \text{ €}$

Se aporta un cuadro de planificación de los trabajos en el apartado 3 en el que se considera una duración total de 90 días, como estima el PCAP.

- b) **Gastos derivados de la ejecución de los trabajos**, en el que se incluyen:

Las cuotas de aportación a la Seguridad social: 9.069,84 €.

Seguros de Responsabilidad civil con un coste de 3.000,00 € para el proyecto objeto del contrato.

Importes de gastos de visado: Colegiación, anuncio del concurso y otras tasas (imprevistos). Considera un importe estimado de 1.500 €.

Importe de desplazamiento: 6 visitas de Valencia a Madrid (360 km) con un coste de 0,3 €/km promedio de resultando: 1.312,83 €.

Resultando el Total de gastos derivados de la ejecución de los trabajos en **14.882,67 €**.

La suma de los gastos de los capítulos “Honorarios técnicos” y “Gastos derivados de la ejecución de los trabajos” es de **41.558,67 €**.

- c) **Gastos generales**, por importe de 6.669,91 €, lo que supone un 16,05% respecto a los honorarios y los gastos de ejecución.
- d) **Beneficio industrial**, por importe de 3.078,42 €, lo que supone un 7,41 % respecto a los honorarios y los gastos de ejecución.

Para ratificar los argumentos anteriores, añade en su exposición que se basa en los siguientes aspectos:

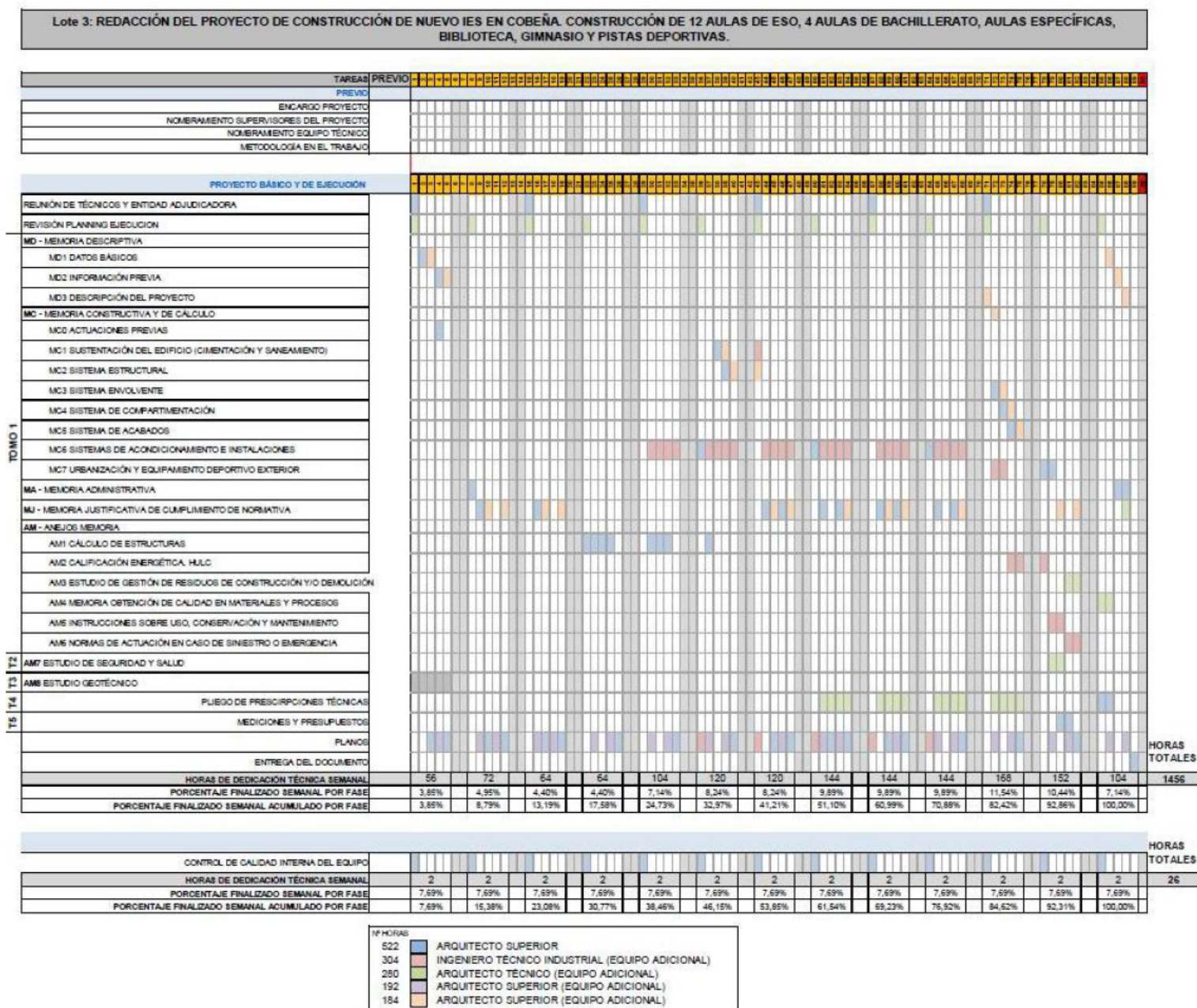
- 1- **Condiciones de ejecución de los trabajos y Soluciones Técnicas**. El licitador afirma que cuenta con un equipo de gran experiencia con total disponibilidad. Los técnicos del equipo son miembros actuales de la plantilla y los colaboradores son asiduos por lo que su funcionamiento conjunto, ya probado y experimentado, supone una reducción de costes.
- 2- **Prestaciones propuestas**. Experiencia en trabajos anteriores similares al objeto de licitación.
- 3- **Protección del empleo y condiciones de trabajo**. Mantenimiento de plantilla actual.
- 4- **Obtención de ayudas del Estado**. No posee.

- En el **apartado 2**, incluye el siguiente “**CUADRO DE COSTES**”, que denomina “**ESTUDIO PREVIO PARA OFERTA ECONÓMICA**”:

Lote 3: REDACCIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NUEVO IES EN COBENA. CONSTRUCCIÓN DE 12 AULAS DE ESO, 4 AULAS DE BACHILLERATO, AULAS ESPECÍFICAS, BIBLIOTECA, GIMNASIO Y PISTAS DEPORTIVAS.						
<b>HONORARIOS TÉCNICOS</b>						
<b>PROYECTO DE EJECUCIÓN</b>						
Titulaciones	EQUIPO MÍNIMO	TECNICO ADICIONAL	TECNICO ADICIONAL	TECNICO ADICIONAL	TECNICO ADICIONAL	
	Arquitecto Superior*	Ingeniero Técnico Industrial	Arquitecto técnico*	Arquitecto Superior*	Arquitecto Superior	
Horas estimadas previstas	522,00 HORAS	304,00 HORAS	280,00 HORAS	192,00 HORAS	184,00 HORAS	
Horas contemplables como honorarios de redacción*	522,00 HORAS	304,00 HORAS	280,00 HORAS	192,00 HORAS	184,00 HORAS	HONORARIOS: 22.230,00 €
Total % fase sobre el total de los trabajos						83,33%
*NOTA: LOS TÉCNICOS INDICADOS CON UN ASTERISCO (*) COMPUTARÁN PARCIALMENTE EN LOS GASTOS DERIVADOS DE SU TRABAJO YA QUE AL SER SOCIOS DE LA EMPRESA, SU RETRIBUCIÓN FORMA PARTE DEL BENEFICIO INDUSTRIAL DE LA SOCIEDAD. A EFECTOS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD, SE HA COMPUTADO EL 100% COMO HONORARIOS DERIVADOS DE SU TRABAJO.						
Honorarios. Coste promedio de los técnicos propuestos = 15 €/hora / técnico. Según el Convenio colectivo de sector de Oficinas y Despachos para la provincia de Valencia, para un titulado superior (Grupo I- Nivel II) el salario es de 1.678,82 € mensuales x 14 mensualidades resultan: 23.503,53 € (24.353,41€ SBA+ PC). Con una jornada máxima de 1.800 horas anuales, los honorarios de los técnicos corresponden a 13,53 €/hora / técnico.						
<b>DEDICACIÓN ADICIONAL</b>						
Estimación de dedicación adicional por posibles necesidades de proyecto (+20%)				296,40 HORAS	HONORARIOS: 4.446,00 €	
Total % fase sobre el total de los trabajos						16,67%
Honorarios. Coste promedio de los técnicos propuestos = 15 €/hora / técnico. Según el Convenio colectivo de sector de Oficinas y Despachos para la provincia de Valencia, para un titulado superior (Grupo I- Nivel II) el salario es de 1.678,82 € mensuales x 14 mensualidades resultan: 23.503,53 € (24.353,41€ SBA+ PC). Con una jornada máxima de 1.800 horas anuales, los honorarios de los técnicos corresponden a 13,53 €/hora / técnico.						
<b>TOTAL HONORARIOS</b>						<b>26.076,00 €</b>
<b>GASTOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS</b>						
Cuentas aportación a la S.S.						9.059,84 €
Seguros RC técnicos						3.000,00 €
Importe Gastos de visado, Colegiación, Arriunco del Concurso y otras tasas						1.500,00 €
Importe Desplazamientos, desde Cf. en Valencia (Gran Ma Ramón y Cajal, 53). Costo promedio 0,3 €/km						1.312,83 €
DISTANCIA VALENCIA - MADRID: 360 km						6 VISITAS
<b>TOTAL HONORARIOS + GASTOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS</b>						<b>41.558,67 €</b>
<b>GASTOS GENERALES</b>						
Amortización de oficina.						0,00 €
Costes de medios materiales.						830,00 €
Mantenimiento de equipos técnicos, informático.						195,00 €
Telefonía						900,00 €
Dietas						300,00 €
Limpieza						720,00 €
Luz y Agua						825,00 €
Gastos Comunidad + IBI						210,00 €
Gastos de prevención y laboral						2.480,20 €
Costes homologación ambiental						194,71 €
Costes financieros						165,00 €
<b>TOTAL GASTOS GENERALES</b>						<b>6.659,91 €</b>
<b>BENEFICIO INDUSTRIAL</b>						
<b>TOTAL BENEFICIO INDUSTRIAL</b>						<b>3.078,42 €</b>
<b>TOTAL Contrato</b>						<b>61.307,00 €</b>
<b>PRESUPUESTO TOTAL</b>						
IVA 21%						10.774,47 €
Lote 3: REDACCIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NUEVO IES EN COBENA. CONSTRUCCIÓN DE 12 AULAS DE ESO, 4 AULAS DE BACHILLERATO, AULAS ESPECÍFICAS, BIBLIOTECA, GIMNASIO Y PISTAS DEPORTIVAS.						62.091,47 €



- Y en el **apartado 3**, incluye un “**CALENDARIO DE LOS TRABAJOS**”:



Analizada la documentación presentada por el licitador, se observa:

**Respecto a los costes:**

- Los **honorarios de personal** son conformes a los niveles salariales recogidos en “*Convenio colectivo de sector de Oficinas y Despachos para la provincia de Valencia*” BOPV nº 95, 19-V-2022” para el año 2023, pero no contempla la actualización para el año 2024 ni posibles incrementos por antigüedad del personal.

62

BUTLETÍ OFICIAL  
DE LA PROVINCIA DE VALÈNCIA

BOLETÍN OFICIAL  
DE LA PROVINCIA DE VALÈNCIA

Nº 181  
20-IX-2022

GRUPO	2021 / mes		2022 / 1º mes	2022 / 6º mes	2022 / 12º mes	2023 / 1º mes		2023 / 6º mes	2023 / 12º mes
	base	complemento	base	complemento	base	base	complemento	base	complemento
I Titular Superior y Director	1.605,45	1,30%	1.626,30	20,85	1.626,30	21.107,65	21.107,65	21.107,65	21.107,65
II Titular Medio o Dependiente	1.427,15	1,30%	1.445,05	18,55	1.445,05	20.143,22	20.143,22	20.143,22	20.143,22
III Titular III o intermedio (graduado)	1.427,15	1,30%	1.445,05	18,55	1.445,05	20.143,22	20.143,22	20.143,22	20.143,22
IV Jefe Superior	1.539,86	1,30%	1.559,76	20,35	1.559,76	21.177,11	21.177,11	21.177,11	21.177,11
V Jefe Intermedio	1.539,86	1,30%	1.559,76	20,35	1.559,76	21.177,11	21.177,11	21.177,11	21.177,11
VI Jefe de Proyecto	1.539,86	1,30%	1.559,76	20,35	1.559,76	21.177,11	21.177,11	21.177,11	21.177,11
VII Analista	1.539,86	1,30%	1.559,76	20,35	1.559,76	21.177,11	21.177,11	21.177,11	21.177,11
IV Jefe de Oficina	1.246,79	1,30%	1.263,96	21,20	1.263,96	18.071,33	18.071,33	18.071,33	18.071,33
RV Dependiente proyectista	1.246,79	1,30%	1.263,96	21,20	1.263,96	18.071,33	18.071,33	18.071,33	18.071,33
IV Contable	1.246,79	1,30%	1.263,96	21,20	1.263,96	18.071,33	18.071,33	18.071,33	18.071,33
RV Programador ordenador	1.246,79	1,30%	1.263,96	21,20	1.263,96	18.071,33	18.071,33	18.071,33	18.071,33
RV Traductor no Bilingüe	1.246,79	1,30%	1.263,96	21,20	1.263,96	18.071,33	18.071,33	18.071,33	18.071,33
V Oficial Administrativo	1.086,37	1,30%	1.103,05	20,64	1.103,05	15.838,14	15.838,14	15.838,14	15.838,14
V Dependiente	1.086,37	1,30%	1.103,05	20,64	1.103,05	15.838,14	15.838,14	15.838,14	15.838,14
V Operador	1.086,37	1,30%	1.103,05	20,64	1.103,05	15.838,14	15.838,14	15.838,14	15.838,14
V Encargado	1.086,37	1,30%	1.103,05	20,64	1.103,05	15.838,14	15.838,14	15.838,14	15.838,14

- Los **gastos derivados de la ejecución de los trabajos** se fundamentan en manifestaciones genéricas, sin acompañar ningún tipo de estudio o certificado que los avale. Esto es:
  - No se aportan certificados de las cuotas de seguridad social.
  - El coste del seguro de responsabilidad civil del/los técnicos adscritos al contrato tampoco se acredita, no se indica quienes forman parte de la plantilla de la empresa, ni a quién cubre el seguro.
  - Los costes de desplazamiento cuantifican los km de Valencia a Madrid para las reuniones con la administración previstas en el Pliego, pero no los km para llegar a la parcela objeto del proyecto, situada en Cobeña, a 30 km de Madrid, cuyas visitas no se han incluido en la planificación de los trabajos.
  - No se han considerado los gastos financieros derivados de la prestación de garantía definitiva (5% sobre precio de contrato) establecidas en el PCAP.
  - Los gastos generales tampoco están acreditados sobre un balance de cuentas de su oficina, si bien se encuentran dentro de los márgenes habituales (16,05%)
  - En relación a la certificación energética, no se han justificado los gastos asociados de registro ante los organismos oficiales competentes, lo que conlleva determinados costes adicionales.
  - El beneficio industrial es de 3.078.42 €, lo que supone un 7,41 % respecto a los honorarios y los gastos de ejecución. No obstante, en la medida que no se consideran acreditados ni completos los costes, este beneficio es teórico.



### Respecto a la planificación de los trabajos:

- En la tabla incluida en el apartado 3 de “*CALENDARIO DE LOS TRABAJOS*”, a efectos de justificar la dedicación del equipo en horas, incluye un desglose por relación a la enumeración de los documentos del trabajo a entregar especificados en los puntos 7 y 8 del Pliego de Prescripciones Técnicas, pero no de las tareas que para ello es necesario llevar a cabo para tal fin. Esto es, el Anteproyecto, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución, los cuales, atendiendo a lo establecido en la cláusula 6 del PPT, se entregan a la administración en diferentes momentos, de acuerdo con los hitos de lanzamiento, seguimiento y coordinación, con el objeto de poder verificar su validez por fases y posibilitar un avance satisfactorio de los trabajos. Por tanto, **carece de un desglose razonado y detallado del desarrollo técnico de los distintos trabajos que comprende la redacción de un proyecto**, cuya documentación y contenido, para cada fase, es de gran amplitud y complejidad (tanto en la parte de arquitectura, como en la de propuesta, diseño y cálculo de estructuras e instalaciones, que generalmente es realizado por personal especializado). Por ello, el calendario de trabajos presentado se considera parcial, escaso e insuficiente para justificar la viabilidad de su oferta.
- En relación con lo anterior, se observa indican un máximo de 6 reuniones con la entidad adjudicadora, coincidentes en número con las establecidas como mínimas en la cláusula 6 del PPT (la primera, al comienzo de los trabajos; y la última, 3 semanas antes de terminar el plazo). En cambio, no se contemplan visitas a la parcela para toma de datos, conocimiento de sus características y condiciones de entorno, las cuales son imprescindibles para un correcto desarrollo técnico del proyecto. Dado que es obligado realizar estas visitas, los costes de desplazamiento y dedicación del personal contemplados por el licitador en su oferta, en realidad, se verían incrementados, teniendo en cuenta que al tiempo y kilómetros de Valencia a las oficinas de esta administración para las reuniones, habría que sumar los derivados de las tomas de datos en Cobeña.
- Analizada en su conjunto, la planificación de los trabajos y asignación de jornadas no sigue una secuencia lógica para el desarrollo coherente de los trabajos y, en algunos aspectos, parece aleatoria. Por ejemplo:
  - Se detectan determinadas partes importantes del proyecto, como son las actuaciones previas, toma de datos, definición primera del edificio y urbanización, así como elaboración de mediciones y presupuesto con una dedicación muy escasa para su correcta ejecución.
  - Las jornadas dedicadas a la elaboración de la “*urbanización y equipamiento deportivo*” y el “*estudio de gestión de residuos*” se contemplan con posterioridad a la elaboración del “*presupuesto y mediciones*”, lo que es imposible, pues no se puede medir lo que no está definido. Lo mismo ocurre con las jornadas dedicadas al sistema de “*sustentación del edificio*”, que las reflejan con posterioridad al “*cálculo estructural*”.
  - En el mismo sentido, en la planificación reflejan que determinados documentos se elaborarán después de la última reunión (*el sistema envolvente, sistema de compartimentación, sistema de acabados, la urbanización y equipamientos deportivo exterior, el estudio de gestión de residuos, el estudio de seguridad y salud, las mediciones y presupuesto*). En la práctica, estos documentos, que son complejos y requieren de un trabajo de investigación previos para el diseño de la propuesta, deben ser elaborados, coordinados y validados previamente con la administración. En todo caso, han de estar definidos mucho antes de la última reunión para que sea viable un avance coherente de los trabajos y su finalización en plazo, debiendo incorporar con posterioridad las posibles observaciones y aclaraciones necesarias.

- Por otro lado, se oferta un estudio de sistemas pasivos y de climatización altamente eficientes para conseguir el “máximo aprovechamiento de las condiciones del entorno existentes y de las instalaciones que se proyecten”, según se refleja en la Memoria Técnica presentada. Estos sistemas energéticos requieren de un estudio previo y proyectos de previsión de suministros, así como consultas con las compañías suministradoras. Este trabajo ha de abordarse en la Fase Previa de proyecto, puesto que incide decisivamente en el desarrollo del mismo, y no figuran especificados en la planificación de actividades y su estructura de costes. Así mismo, el “cálculo estructural” finaliza 5 semanas antes del “sistema de acondicionamiento e instalaciones”, siendo la estructura de estas instalaciones de clima esencial en la definición de la misma.

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 pues se basan en una planificación incompleta e incoherente en aspectos esenciales**. Se trata de una mera hipótesis que avala mediante una tabla de “CALENDARIO DE LOS TRABAJOS”, en la que se omiten tareas determinantes para el buen desarrollo de los trabajos y atribuye un número de horas para cada documento, que no refleja las distintas fases. Tampoco incluye un estudio o desglose detallado y razonado de estos trabajos

- **Respecto a la experiencia del equipo y del responsable de proyecto**, consiste en una explicación fundamentada en **aspectos de carácter teórico, hipotético y genérico**, sobre la que se aportan algunos certificados de ejecución de los trabajos, que se habrán de valorar dentro de los criterios cualitativos objetivos.

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 experiencia; y otra, a que los costes y la planificación de los trabajos, variables que permiten definir su oferta, resultan **incompletas, y/o incoherentes**, fundamentándose en una **mera hipótesis** desde el punto de vista técnico y económico, siendo estos aspectos determinantes para justificar su viabilidad, **por lo que se propone su exclusión**.

Madrid, a día de la firma

LA ARQUITECTA

CARMEN SAGREDO  
RODRÍGUEZ

 Carmen Sagredo Rodríguez

Firmado digitalmente por CARMEN  
SAGREDO RODRIGUEZ  
Fecha: 2024.11.22 12:05:09 +01' 00'

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE  
EDIFICACIONES EDUCATIVAS

Documento firmado digitalmente por: PRIETO SOTOS CONCEPCIÓN  
Fecha: 2024.11.22 14:45

Referencia:

Verificación y validez por CSV:

Fdo: Concepción Prieto Sotos  
El autenticador de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS  
ÁREA DE CONTRATACIÓN