



Expediente: A/SER-008553/2024 - “ACUERDO MARCO PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS, DIRECCIÓN DE OBRAS, DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS, COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y TRABAJOS PARCIALES RELACIONADOS CON LAS OBRAS PROMOVIDAS POR LA AGENCIA MADRILEÑA DE ATENCIÓN SOCIAL (2 LOTES)”

INFORME SOBRE JUSTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS EN PRESUNCIÓN DE BAJA TEMERARIA

ANTECEDENTES:

Con fecha 9 de diciembre de 2024 se ha procedido a la apertura de las ofertas económicas presentadas por los licitadores en la licitación del siguiente contrato:

“ACUERDO MARCO PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS, DIRECCIÓN DE OBRAS, DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS, COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y TRABAJOS PARCIALES RELACIONADOS CON LAS OBRAS PROMOVIDAS POR LA AGENCIA MADRILEÑA DE ATENCIÓN SOCIAL (2 LOTES) ”. A/SER-008553/2024

A la vista de las proposiciones formuladas y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, y en la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas particulares (PCAP) que rige el acuerdo marco, se considera que la oferta presentada por la **UTE ESTUDIO NORNIELLA - CEMOSA AMAS (UTE ESTUDIO NORNIELLA S.L.P. y CENTRO DE ESTUDIOS DE MATERIALES Y CONTROL DE OBRA S.A.)**, por referencia al conjunto de ofertas válidas presentadas, puede ser desproporcionada o anormal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.4 de la LCSP se le ha concedido de plazo hasta las **23:59:59 del día 27 de diciembre de 2024**, para que justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos, considerando conveniente que su justificación comprenda lo siguiente:

- Justificación del porcentaje de baja ofertado sobre el precio de los contratos basados, teniendo en cuenta que por la naturaleza del acuerdo marco se desconoce el número de actuaciones que deberán llevarse a cabo por el adjudicatario.
- Se deberán justificar los costes del personal adscrito al acuerdo marco, indicando el convenio colectivo al que pertenece el personal y acreditando que dicho personal tiene



unas retribuciones iguales o superiores al citado convenio, desglosando costes sociales.

- Se deberán justificar los costes directos e indirectos de los medios auxiliares necesarios para la ejecución del acuerdo marco, así como el porcentaje que se ha considerado de gastos generales y beneficio industrial.
- Probar la viabilidad de la oferta en todos sus elementos, precisando las soluciones concretas para este acuerdo marco y las excepcionalmente favorables que aseguren la viabilidad de la misma, pudiendo aportar todo tipo de justificantes.

Con fecha 27/12/2024, se ha registrado por parte de UTE ESTUDIO NORNIELLA - CEMOSA AMAS (UTE ESTUDIO NORNIELLA S.L.P. y CENTRO DE ESTUDIOS DE MATERIALES Y CONTROL DE OBRA S.A.) la justificación de la propuesta presentada.

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

A continuación, se procede a analizar la documentación presentada:

Contenido

La documentación presentada consta de los siguientes apartados:

1. Resumen Ejecutivo. Índice de Contenidos
2. Justificación de la oferta
 - 2.1 Carta de presentación
 - 2.2 Sobre la calificación presunta. Consideraciones
 - 2.3 Análisis de mercado actual de acuerdos marco en servicios de arquitectura
 - 2.4 Cuestiones previas
 - 2.5 Viabilidad económica del contrato
 - 2.6 Justificación de la oferta
3. Consideraciones en materia de contratación administrativa
 - 3.1 Consideraciones previas
 - 3.2 El criterio de valoración del precio y los principios de economía y eficiencia
4. Conclusión
5. Anejos

Análisis de la documentación

1. RESUMEN EJECUTIVO. ÍNDICE DE CONTENIDOS



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019557876833403491934**

El licitador expone un índice con todos los contenidos en los que basa la justificación de la baja anormal que se corresponden con los analizados en el presente informe.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA

2.1. CARTA DE PRESENTACIÓN

El licitador presenta a las empresas que forman la UTE y resume los diferentes apartados para justificar su baja. Manifiesta que la baja presentada en el acuerdo marco objeto de licitación, es inferior a la del acuerdo marco anterior realizado por el AMAS, en el que la UTE Norriella-Cemosa ha ejecutado los trabajos asignados sin incidencias y admitiendo, por parte de la AMAS, una justificación de oferta en los mismos términos a la presentada actualmente. Expresa el profundo conocimiento de las labores a desempeñar, así como la sistematización de los procedimientos adoptada en estos y otros trabajos, lo que le permite ratificar rotundamente la adecuación de la oferta.

2.2. SOBRE LA CALIFICACIÓN PRESUNTA. CONSIDERACIONES

El licitador expone que la desviación de su baja con respecto a la entrada en baja anormal es de solo el 2,0125%, y principalmente al tener en cuenta que una de las empresas ha presentado una baja del 0%.

2.3. ANÁLISIS DE MERCADO ACTUAL DE ACUERDOS MARCO EN SERVICIOS DE ARQUITECTURA

El licitador compara los honorarios del acuerdo marco del AMAS con los de un acuerdo marco del Ayuntamiento de Madrid del año 2022, acreditando los honorarios de su oferta. Para ello cita el porcentaje de baja de la empresa adjudicada, sin embargo, el porcentaje de honorarios según el PEM del Ayuntamiento es inferior al indicado por el AMAS, lo que justifica la viabilidad de la oferta.

2.4. CUESTIONES PREVIAS

El licitador muestra el equipo adscrito al acuerdo marco, reflejando que para el cálculo de las retribuciones de los técnicos participantes en el trabajo se ha utilizado la referencia "Resolución de 27 de febrero de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería; oficinas de estudios técnicos; inspección, supervisión y control técnico y de calidad" y se han aplicado la subida de Tablas Salariales para el 2024 de la



CONFEDERACIÓN Sindical de Comisiones Obreras CCOO”.

2.5. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL CONTRATO

El licitador aporta el coste de personal con el ejemplo de 3 contratos con diferente PEM, el primero con un primer PEM inferior a 500.000 euros, el segundo superando el 1.000.000 de euros, y el tercero superando los 2.000.000 de euros; demostrando que es viable hacer contratos con la baja ofertada.

Para ello desglosa el equipo utilizado para la redacción del proyecto, así como para la dirección facultativa, que es el declarado en la licitación, reflejando la dedicación al mes de cada uno de ellos para un determinado proyecto, y el coste mensual de cada uno de ellos. También aporta una estimación del coste del desplazamiento necesario a la parcela o inmueble objeto del proyecto, así como gastos de dietas necesarios, seguros y gastos comunes del estudio como son el software necesario para realizar el proyecto, las cuotas de los colegios profesionales, los gastos derivados de las copias a imprimir del proyecto, así como el coste del plan de control de calidad. Todo ello con cada uno de los tres ejemplos expuestos.

2.6 JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA

El licitador aporta argumentos que le permite obtener un ahorro con respecto al resto de los licitadores y por tanto hacer una mayor baja; mostrando con respecto a los ejemplos anteriores las holguras y márgenes económicos que obtendría.

El licitador expone sus condiciones excepcionalmente favorables para la ejecución del contrato, justificando su oferta económica competitiva frente a otros licitadores. Los principales factores diferenciadores son:

1. Modelo organizativo eficiente:
 - Participación mayoritaria de una sociedad profesional (Estudio Norniella SLP) cuyos socios, arquitectos autónomos, no están sujetos a convenios colectivos, permitiendo libertad en la fijación de retribuciones.
 - Política de no subcontratación, concentrando el conocimiento técnico dentro del equipo propio.
2. Reducción de costes operativos:
 - Disposición de medios propios amortizados (sedes, vehículos, equipos informáticos y documentales, sistemas de gestión automatizados).
 - Experiencia acumulada que disminuye tiempos, errores y costes en procesos de diseño y gestión normativa.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019557876833403491934**

3. Experiencia acreditada:

- Amplia trayectoria en proyectos similares, incluyendo edificios sostenibles con alta certificación energética (AAA).
- Conocimiento del marco normativo local y autonómico gracias a proyectos recientes en Madrid.

4. Infraestructura local:

- Disponibilidad de dos sedes en Madrid para optimizar la gestión del contrato.

5. Equipo altamente capacitado:

- Personal técnico especializado que supera los requisitos mínimos exigidos.

La combinación de estos factores le permite ofrecer una propuesta económica ventajosa, justificada por la eficiencia operativa, la experiencia, y un modelo profesional ajustado a los intereses del sector público.

3. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

El licitador aporta diferentes resoluciones e informes de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, estimando las reclamaciones interpuestas por el licitador ante la exclusión del mismo por apreciación de la oferta como incurso en valor anormal o desproporcionado.

Las resoluciones e informes aportados señalan, en su mayoría, la siguiente consideración: “la información justificativa de la baja en presunción de anormalidad no debe entenderse como información detallada que demuestre exhaustivamente que se puede cumplir la proposición son el precio ofertado, sino que se trata de proporcionar argumentos que permitan al órgano de contratación llegar a la convicción de que se puede llevar a cabo”

4. CONCLUSIONES

El licitador suplica que tenga presente la justificación de la oferta económica presentada solicitando a la mesa de contratación que admita el escrito como justificación de su oferta económica, argumentando la viabilidad de cumplir el contrato en los términos propuestos. Destacan su solvencia económica y técnica, así como las condiciones excepcionales que permiten ejecutar el servicio al importe ofertado, sin vulnerar el marco jurídico. Además, señalan que ser adjudicatarios del contrato representa beneficios adicionales para su empresa más allá de la contraprestación económica.

Se refuerza la solicitud con referencia a resoluciones del TACRC, indicando que la



evaluación de ofertas desproporcionadas requiere un análisis exhaustivo y una resolución fundamentada que demuestre su inviabilidad, si fuese el caso.

5. ANEJOS

El licitador aporta diferentes certificados y resoluciones del Tribunal Administrativo de Contratación Pública estimando los recursos presentados por el licitador en caso de baja temeraria; así como la Resolución de 27 de febrero de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería; oficinas de estudios técnicos; inspección, supervisión y control técnico y de calidad, y la Subida de Tablas salariales de 2024 para el XX Convenio de Ingenierías y Oficinas de Estudios Técnicos.

CONCLUSIONES:

Analizada la documentación aportada por la empresa **“UTE ESTUDIO NORNIELLA - CEMOSA AMAS (UTE ESTUDIO NORNIELLA S.L.P. y CENTRO DE ESTUDIOS DE MATERIALES Y CONTROL DE OBRA S.A.)”**, se considera que **SI** ha justificado suficientemente la viabilidad de la oferta y que **SI** puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales en la misma.

Madrid, a fecha de firma
El Jefe del Área de Obras de la Subdirección General de
Infraestructuras y Equipamiento

Fdo.: Francisco J. González Molina



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019557876833403491934**