



## Comunidad de Madrid

Subdirección General de Infraestructuras Judiciales

### INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN APORTADA POR AYESA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.AU. EN RELACIÓN A SU OFERTA ECONÓMICA CONSIDERADA PRESUNTAMENTE DESPROPORCIONADA O ANORMAL EN LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE “DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE MADRID” (Expte: A/SER-038327/2024).

Antes de pronunciarse sobre la adjudicación del contrato, la Mesa de Contratación precisa de informe técnico sobre la contestación por parte de AYESA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.AU. al requerimiento de justificación y viabilidad de su oferta económica, al haber sido considerada incurso en baja desproporcionada en el acto de apertura de las proposiciones económicas de los licitadores admitidos en el procedimiento de adjudicación del citado expediente, por lo que se pasa a redactar el presente

#### Informe:

La empresa AYESA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.AU. presenta un documento nombrado “DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE MADRID. Expediente: A/SER-038327/2024. Fecha: 27/01/2025. JUSTIFICACIÓN DE LA COMPOSICIÓN ECONÓMICA DE LA OFERTA”.

#### DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

El documento está compuesto por una serie de apartados y un anexo en los que se expone la justificación de la baja de dicha empresa. Los apartados son:

1. Introducción
2. Justificación económica de la oferta
3. Soluciones técnicas adoptadas y condiciones excepcionalmente favorables
4. Experiencia previa contratos similares
5. Obtención de ayudas de Estado
6. Obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral
7. Conclusiones finales a la justificación
8. Anexo I: Memoria ESG Ayesa

#### ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

A continuación, se resume y analiza la información contenida en cada uno de los apartados de la documentación presentada.

##### 01. INTRODUCCIÓN.

Se expone el objeto del documento de justificación de la oferta, con mención a los Pliegos que rigen la licitación, apreciaciones sobre varias resoluciones del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales (en adelante, “TACRC”) en relación a adjudicaciones en el marco de bajas consideradas presuntamente anormales, puntos de partida que servirán de base para la justificación de la oferta presentada y antecedentes administrativos del expediente.



02. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA OFERTA.

En primer lugar, se muestra el presupuesto base de licitación y el desglose de costes que realiza el PCAP:

	ACTUACIÓN	COSTES DIRECTOS*
DF	Dirección de Obra	3.308.452,48 €
	Dirección de Ejecución	3.308.452,48 €
	Coordinación de Seguridad y Salud y Aprobación del Plan de Seguridad y Salud	190.441,38 €
	<b>TOTAL DF</b>	<b>6.807.346,34 €</b>
CF	Liquidación Final Dirección de Obra y Documentación final	660.943,66 €
	Liquidación Final Dirección Ejecución de Obra y Documentación final	660.943,66 €
	<b>TOTAL CF</b>	<b>1.321.887,32 €</b>
<b>TOTAL DIRECCIONES</b>		<b>8.129.233,66 €</b>

\*: Todos los costes directos se obtienen a partir del PEM de adjudicación de las obras A/OBR-002758/2024 Lote 1 y A/OBR-002758/2024 Lote 2 (PEM de licitación menos la baja ofertada por cada uno de los adjudicatarios) y del porcentaje, de cada actuación, sobre el PEM de obra y urbanización de cada una de las obras.

Costes directos:	8.129.233,66 euros
Costes indirectos:	
Gastos Generales: (13%)	1.056.800,38 euros
Beneficio Industrial: (6%)	487.754,02 euros
Total costes indirectos:	1.544.554,40 euros
Base imponible:	9.673.788,06 euros
Importe del I.V.A.:	2.031.495,49 euros
Importe total:	11.705.283,55 euros

Posteriormente, se aporta una tabla con el precio ofertado por AYESA, subdividido en los conceptos generales:

Concepto	Importe (€)
Costes directos:	
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
Coste Directo Total	[Redacted]
Gastos Generales [Redacted]	[Redacted]
Beneficio industria [Redacted]	[Redacted]
<b>TOTAL</b>	<b>3.962.747,69</b>



Coste salarial del equipo de trabajo

Respecto al coste salarial del equipo de trabajo AYESA excluye lo que ha tenido en consideración y atiende a la aplicación de [REDACTED]

Además, se pone de manifiesto, en el marco del PCAP y del PPTP, los compromisos adquiridos en relación a la adscripción de los medios personales, desglosando los perfiles que se indican en el PCAP.

- Por un lado, los medios personales requeridos en el apartado 7 del PCAP, que son un total de 11 perfiles [REDACTED] incluyendo los años de experiencia mínimos de cada uno, los trienios y el nivel salarial que les corresponde según el Convenio Colectivo. Si bien, no se detalla la función que desarrollarán dentro del contrato (director de obra, director de la ejecución de la obra, coordinador de seguridad y salud, etc), pero si están cuantificados en los niveles salariales correctos del Convenio Colectivo.

El PCAP especifica que los licitadores debían presentar el compromiso de adscribir los siguientes medios personales a través de la declaración responsable múltiple del Anexo III, en el Sobre n.º 1 "Documentación administrativa":

- Director de obra: Arquitecto con más de 15 años de experiencia en obras de similares características.
- Director de la Ejecución de la obra: Arquitecto Técnico con más de 15 años de experiencia en obras de similares características.
- Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra: Arquitecto o Arquitecto Técnico con más 15 años de experiencia en obras de similares características.
- Un Arquitecto o Ingeniero Superior con más de 10 años de experiencia con especialidad en estructuras y experiencia en ejecución de estructuras de edificios de similares características.
- Un Ingeniero Superior con especialidad en instalaciones con más de 10 experiencia de experiencia en ejecución de instalaciones de edificios de similares características.
- Un Arquitecto con especialidad en Construcción con más de 10 experiencia de experiencia en coordinación de soluciones constructivas en obras de similares características.
- Un Arquitecto con la especialidad de Paisajismo o Arquitectura del Paisaje con más de 10 experiencia en la materia a cargo de la coordinación de los espacios exteriores del proyecto.
- Un Arquitecto con la especialidad en Interiorismo con más de 10 años de experiencia en la materia a cargo de la coordinación de los espacios interiores de la edificación.
- Un Arquitecto técnico o Ingeniero técnico especialista en Sostenibilidad y Eficiencia Energética con más de 10 años de experiencia en la materia a cargo de la coordinación de las estrategias de eficiencia y ahorro energético del proyecto y que supervisará el cumplimiento de los requisitos necesarios en el proyecto para la obtención de la Certificación Energética exigida en el apartado "Sostenibilidad y Ahorro energético".
- Un Arquitecto o Ingeniero (técnico o superior) con la especialidad en BIM Management con más de 10 años de experiencia en la gestión BIM de proyectos similares.



- Un Arquitecto técnico o Ingeniero técnico especialista en Acústica con más de 10 años de experiencia en la materia.
- Por otro lado, el equipo técnico adicional a pie de obra que establece el apartado 9 del PCAP, que son un total de 4 perfiles [REDACTED] incluyendo también los años de experiencia mínimos de cada uno, los trienios y el nivel salarial que les corresponde según el Convenio Colectivo. Si bien, no se detalla la función que desarrollarán dentro del contrato (director de obra, director de la ejecución de la obra, coordinador de seguridad y salud, etc), pero si están cuantificados en los niveles salariales correctos del Convenio Colectivo.

El PCAP especifica en el apartado 9 la aportación del siguiente equipo técnico adicional al mínimo:

- Un Arquitecto Superior con más de 10 años de experiencia en ejecución de obras de edificios de similares características.
  - Un Arquitecto o Ingeniero Superior con especialidad en estructuras con más de 10 años de experiencia en la ejecución de estructuras de edificios de similares
  - Un Ingeniero Superior con especialidad en instalaciones con más de 10 años de experiencia en la ejecución de instalaciones de edificios similares.
  - Un Arquitecto técnico especialista en el control de especificaciones técnicas, mediciones y presupuestos con más de 5 años de experiencia en la materia
- Y, finalmente, [REDACTED]

Una vez descritos los perfiles propuestos, se aporta una tabla en la que se detallan los costes salariales de estos perfiles, [REDACTED].

Hay que mencionar, que se indica que el coste €/h contemplado por AYESA para cada uno de los perfiles [REDACTED] en la oferta presentada [REDACTED]

En la justificación del coste salarial total, AYESA contempla distintas dedicaciones de cada uno de los perfiles, teniendo en cuenta que los Pliegos que rigen la licitación no establecen un mínimo de horas o porcentajes de dedicación de los medios personales requeridos en el apartado 7 del PCAP. [REDACTED]

La dedicación de los perfiles sin un mínimo de horas establecido por los Pliegos, se justifica basándose en la experiencia previa en trabajos similares, que permite prever con mayor precisión las necesidades de tiempo y recursos para cada tarea específica, la experiencia de los perfiles propuestos y las dimensiones de la compañía, que cuenta con recursos para la coordinación.

En este sentido, con el fin de tener un orden de magnitud de los trabajos a realizar por dichos especialistas, se ha comparado la dedicación de cada uno de los perfiles especialistas que no tienen dedicación completa, con una estimación de la duración de



## Comunidad de Madrid

Subdirección General de Infraestructuras Judiciales

esos mismos trabajos de obra en el programa de trabajos de otras obras de esta Dirección General, obteniendo los siguientes resultados:

Perfil	Medios personales	Especialidad	Dedicación en horas contemplada en el precio por AYESA	% Dedicación sobre el total	% Estimación duración de los trabajos de obra en otras obras de la D.G.
4	Ingeniero Superior	Estructuras		49,12%	50,83%
5	Ingeniero Superior	Instalaciones		61,40%	48,56%
6	Arquitecto	Construcción		43,86%	62,37%
7	Arquitecto	Paisajismo		31,58%	9,86%
8	Arquitecto	Interiorismo		26,32%	27,31%
9	Arquitecto Técnico	Sost. y Ef. Energ.		35,09%	31,18%
11	Arquitecto Técnico	Acústica		10,53%	24,95%

Se puede observar que, a nivel general, las dedicaciones propuestas por AYESA son similares o superiores a las estimadas para esos trabajos en obras similares ejecutadas por la Dirección General de Infraestructuras Judiciales, tales como la Ciudad de la Justicia de Móstoles, con las excepciones de la especialidad de construcción y acústica, que, aunque no son desviaciones de gran envergadura, en el caso de que se necesitasen más horas de dichas especialidades, se pueden destinar al [REDACTED]. Además, se debe tener en cuenta que se [REDACTED].

Por tanto, en relación con las condiciones económicas y laborales del equipo de trabajo, AYESA expone que cumple con las exigencias del Pliego, y también con las condiciones laborales establecidas en el Convenio Colectivo de aplicación.

Por otro lado, se expone el compromiso de aportar una estrategia de gestión BIM, coordinada por la figura del BIM Manager y formalizada en un BIM Execution Plan o Plan de Ejecución BIM.

### Justificación de otros costes directos

En el documento presentado, se añaden y justifican otros costes directos en el precio ofertado:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]

[REDACTED]

Por otro lado se ha considerado la posibilidad de [REDACTED] sin que el PCAP prevea la obligatoriedad. También se incluye una partida [REDACTED]



[REDACTED]

#### Costes indirectos

En relación a los costes indirectos, se establece un [REDACTED] de gastos generales y un [REDACTED] de beneficio industrial, en línea con lo planteado en el PCAP para la estimación del presupuesto.

### **03. SOLUCIONES TÉCNICAS ADOPTADAS Y CONDICIONES EXCEPCIONALMENTE FAVORABLES.**

Se indica en el documento condiciones [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

### **04. EXPERIENCIA PREVIA CONTRATOS SIMILARES**

La licitadora describe su experiencia previa en contratos de obras de gran envergadura con los que justifican el poder reducir los costes y hacer estimaciones más precisas. Entre lo que incluyen:

- [REDACTED]

Si bien, hay que mencionar que [REDACTED]

[REDACTED]

### **05. OBTENCIÓN DE AYUDAS DE ESTADO**

Se expone que el ahorro obtenido en el precio ofertado, no se fundamenta en la obtención de ayudas de Estado o subvenciones que posibilitasen mejor precio.

### **06. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA**

Se realizan apreciaciones sobre adjudicaciones en el marco de bajas consideradas presuntamente anormales y se hace referencia a varias Resoluciones del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales en relación con ofertas anormalmente bajas.

### **07. CONCLUSIONES FINALES DE LA JUSTIFICACIÓN**

El interesado se ratifica en todo lo previamente mencionado.



## CONCLUSIONES DEL INFORME

Por todo lo anteriormente expuesto, y de forma más específica, con base el análisis económico aportado, en el que se pormenorizan los costes asociados al contrato y se corrobora la viabilidad de la oferta presentada por AYESA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.AU., se estima que la justificación está suficientemente motivada y la oferta puede ser cumplida.

Lo que se informa a los efectos oportunos. En Madrid, a fecha de la firma.

Firmado por MARIO GARCIA MELON - \*\*\*8812\*\* el día  
07/02/2025 con un certificado emitido por AC  
CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016

MARIO GARCÍA MELÓN - ARQUITECTO TÉCNICO  
JEFE DE SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS JUDICIALES