

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos se ha ocultado el código que permitía comprobar el original.

EXPTE.: A/SER-011804/2024

MUNICIPIO: San Martín de la Vega (Madrid)

OBJETO DEL CONTRATO: Redacción de proyecto básico y de ejecución para la construcción de nuevo edificio para la oficina comarcal del Cuerpo de Agentes Forestales de la Comunidad de Madrid en San Martín de la Vega.

ASUNTO: Informe técnico de la documentación presentada por la empresa ACROTERI ARQUITECTURA E INGENIERÍA, S.L.P. justificando su oferta económica.

INFORME TÉCNICO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR LA EMPRESA ACROTERI ARQUITECTURA E INGENIERIA S.L.P. JUSTIFICANDO SU OFERTA, OBSERVADA COMO ANORMALMENTE BAJA

1 INTRODUCCIÓN

Con fechas 26 y 28 de marzo de 2025 se reunió la Mesa de Contratación de la Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112 para proceder la apertura de los archivos presentados por medios electrónicos y a la evaluación y calificación de las ofertas mostradas por los interesados en la licitación del contrato de servicios “Redacción de proyecto básico y de ejecución para la construcción de nuevo edificio para la oficina comarcal del Cuerpo de Agentes Forestales de la Comunidad de Madrid en San Martín de la Vega”.

En la mesa de contratación la Presidenta de la mesa, M^a Ángeles Fernandez Ortega, Subdirectora de Infraestructuras, hace constar que el título de la licitación no coincide exactamente con los títulos que aparecen en el Objeto del Contrato del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, en los que queda claro que se trata de la Redacción de Proyecto Básico y Ejecución para la Construcción de nuevo edificio para la oficina comarcal del Cuerpo de Agentes Forestales en San Martín de la Vega, matiz conceptual que no debería suponer ninguna confusión sobre el alcance del trabajo que queda perfectamente descrito y delimitado en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Una vez se calculó la puntuación obtenida por las empresas admitidas a la licitación, en relación a los criterios de adjudicación, se estimó que la mejor oferta fue la presentada por la empresa **ACROTERI ARQUITECTURA E INGENIERIA S.L.P.** (NIF. B67620534).

Realizadas las comprobaciones oportunas, y de conformidad con los parámetros objetivos recogidos en el pliego de cláusulas administrativas particulares, la Mesa determinó que la oferta presentada por **ACROTERI ARQUITECTURA E INGENIERIA S.L.P.** se encuentra formulada en términos que la hacen

anormalmente baja, por lo que, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, art 85 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y el apartado 9 de la Cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas reguladoras del contrato, se requirió a la empresa que justificara y desglosara 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 solicitud de justificación se notificó a la empresa **ACROTERI ARQUITECTURA E INGENIERIA S.L.P.**, que remitió documento fechado el 7 de abril de 2025.

2 JUSTIFICACIÓN QUE PRESENTA LA EMPRESA

En el documento aportado por la empresa, que consta de 5 (cinco) páginas, los argumentos presentados para justificar la oferta económica los divide en dos apartados, el primero titulado **EXPONE** y el segundo **LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO**. Tanto la exposición de los argumentos como la contestación a los mismos se ha realizado siguiendo ese orden.

2.1 En el apartado EXPONE indica lo siguiente:

- I. Que en relación con el ahorro de los servicios prestados se detalla y justifica el coste hora del servicio, a la vez que justifica la carga de trabajo para llevar a cabo dicho servicio. Para determinar los precios se han tenido en cuenta tanto los costes de la ejecución material de los servicios como los gastos generales y el beneficio industrial. Los costes de acuerdo con la *“Resolución de 1 de marzo de 2024 de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el Acta de la Comisión Paritaria del VII Convenio colectivo del sector de la construcción en la que se acuerdan las tablas salariales del Convenio colectivo de trabajo de la industria de la construcción y obras públicas de la provincia de Barcelona para 2024...”* El precio total de la oferta del Contrato de servicios para la *“Redacción de proyecto básico para la construcción de nuevo edificio para la oficina comarcal del Cuerpo de Agentes Forestales de la Comunidad de Madrid en San Martín de la Vega”* es de 57.938,71 €, incluidos Gastos generales, Beneficio industrial e IVA.
- II. Presenta un programa en el que recoge los diferentes técnicos que intervienen en el contrato (titulado superior Arq. o Ing., titulado medio Arq. o Ing. Téc., ayudante Arq. o Ing. Téc., delineante de primera y delineante de segunda), las horas previstas correspondientes a cada componente del equipo y coste de la hora, en cada fase de la redacción del proyecto, realizando cálculos parciales en cada una de estas fases, teniendo en cuenta que estos trabajos se realizan a lo largo de los 4 meses previstos en el pliego para el contrato.
- III. Los trabajos descritos a desarrollar por la empresa, a modo resumido son los siguientes:

- Trabajos previos,
- Estudio inicial conforme a los diferentes criterios establecidos y descritos en la Memoria Justificativa, Pliegos y Anexos,
- Visitas in-situ y reuniones on-line con las compañías y responsables municipales
- Preparación de documentación gráfica de proyecto según Pliegos y Anexos,
- Preparación de documentos relativa a cumplimiento de la normativa vigente (CTE) y anexos al proyecto,
- Preparación de documentos que conforman el presupuesto (mediciones y presupuesto), Pliego de condiciones técnicas, Estudio de Seguridad y Salud, Plan de Control de Calidad, Plan de Obra, Gestión de Residuos...
- Sesión expositiva para presentar el proyecto definitivo, redacción de informes y documentación varia,
- Maquetado e impresión de documentos,
- Otros costes: Seguros, informes, visados, desplazamientos...

2.2 En el apartado “de conformidad con la **LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO**” indica lo siguiente:

A la vista de los puntos anteriores, la empresa **justifica** la baja desproporcionada con los siguientes argumentos:

- a) Ahorro de los servicios encomendados:
 - Se contemplan reuniones con organismos públicos y/o privados mediante sistemas de videoconferencia o llamadas telefónicas, siempre y cuando sean posibles,
 - La reducción significativa en tiempo que suponen la utilización conjunta de la metodología Cype Ingenieros SA, la Base de precios de la Construcción de la Comunidad de Madrid, datos ambientales, de control de calidad, pliegos y anexos,
 - La utilización de la metodología BIM (Building Information Modeling) que permite el trabajo simultáneo de diferentes disciplinas sobre un único modelo,
 - La utilización de software de libre distribución.
- b) Condiciones excepcionalmente favorables:
 - Reducción a coste cero de gastos generales debido a la infraestructura reducida de la empresa,
 - No existencia de coste financiero y reducción de gastos fijos,
 - Reducción de los beneficios a favor de un aumento de solvencia técnica, aumento de volumen de negocio y experiencia,
 - Disponibilidad de recursos propios y materiales ya amortizados,
 - Experiencia organizativa en equipos y planes de trabajo.
- c) Obligaciones en materias medioambiental, social, laboral y de subcontratación:
 - Se garantiza el cumplimiento del convenio de la construcción,
 - Se garantiza un equipo en favor de la igualdad de género,

- Uso de medios electrónicos como sistema alternativo al papel.
- d) Costos previstos:
 - Incluye Coste de personal, Seguro de responsabilidad civil, Desplazamientos y fungibles, Gastos generales (13%), Beneficio industrial (6%) e IVA (21%).

3 SOLICITUD DE ACLARACIONES A LA EMPRESA

Con fecha 20 de mayo de 2025 y 2 de junio de 2025 se reunió la Mesa de Contratación para revisar la documentación relativa a la justificación de baja proporcionada por ACROTERI ARQUITECTURA E INGENIERÍA, S.L.P. (NIF. B67620534) así como un primer análisis realizado por los servicios técnicos de la unidad promotora del contrato, tras lo cual la Mesa decidió solicitar a la empresa la realización de aclaraciones sobre la documentación que había aportado como justificación, en los siguientes puntos:

- El cumplimiento del contenido del Pliego de Prescripciones Técnicas para la redacción de un Proyecto Básico y de Ejecución,
- La realización de reuniones presenciales con la promotora.

Con fecha 6 de junio de 2025 ACROTERI presentó por registro la aclaración a estos dos puntos, en los siguientes términos:

1 Aclaración del cumplimiento del contenido del Pliego de Prescripciones Técnicas.

De acuerdo, tanto con en el Objeto del Contrato del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares como con en el Pliego de Prescripciones Técnicas, y el compromiso de que ACROTERI justifique que el proyecto recogerá los aspectos contemplados en dicho Pliego de Prescripciones Técnicas, ACROTERI expone que “*se compromete a dar cumplimiento en contenido y forma al documento con título PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO PARA LA PARA OFICINA COMARCAL DEL CUERPO DE AGENTES FORESTALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID EN SAN MARTIN DE LA VEGA DE LA COMUNIDAD DE MADRID anexo a la licitación con número de expediente A/SER-011804/2024 y que de forma efectiva el proyecto recogerá los aspectos contemplados en él (.../...)*”:

- Objeto del contrato se refiere a “Contrato de servicios de redacción de **proyecto básico y de ejecución** para la construcción de nuevo edificio para la oficina comarcal del Cuerpo de Agentes Forestales en San Martin de la Vega de la Comunidad de Madrid” incluyendo las acometidas de instalaciones generales y urbanización.
- Anejos a la memoria (los siguientes documentos serán incluidos):
- Certificado de viabilidad geométrica
- Certificación de eficiencia energética del proyecto del edificio
- Cálculo de estructuras
- Proyecto eléctrico
- Proyecto de instalaciones térmicas
- Cálculos del resto de instalaciones: Cálculos luminotécnicos y acústicos, cálculo de instalaciones de PCI, redes de suministro y evacuación, etc,
- Se contempla la subsanación de los requeridos necesarios para obtener la validación del Control de la Oficina de Supervisión

- Se incluye la Asistencia Técnica y subsanación de los requeridos durante la obtención de la Licencia de Obras, redactado cualquier documento urbanístico o técnico complementario.
- Se incluye: Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Se incluye: Instalaciones generales con sus conexiones y análisis a las acometidas generales de la red pública y urbanización.
- Se incluye: Plan de obra con valoración económica mensual.
- Se incluyen los trabajos previos:
- Estudio topográfico y levantamiento de planos.
- Estudio geotécnico complementario para la correcta redacción y cálculo de la sustentación del edificio, en caso de ser necesario”.

2 Aclaración de las reuniones presenciales.

Con respecto a la necesidad de garantizar las reuniones presenciales necesarias entre ACROTERI y la Subdirección General de Infraestructuras, con el objeto de asegurar la calidad del proyecto, “ACROTERI se compromete, a petición del órgano contratante, a realizar las reuniones necesarias con la Subdirección General de Infraestructuras para el análisis del proyecto durante su redacción principalmente de forma presencial”.

4 INFORME DE LA JUSTIFICACIÓN QUE PRESENTA LA EMPRESA

Una vez aclarados los aspectos de la documentación que ACROTERI presentó para justificar la baja, tras la solicitud de la Mesa de Contratación, a continuación, se analiza dicha documentación.

4.1 Argumentos recogidos en el apartado EXPONE.

Para el **cálculo de los servicios prestados**, que asciende a 57.938,71 €, incluidos Gastos generales, Beneficio industrial e IVA, ACROTERI ARQUITECTURA E INGENIERÍA, S.L.P. ha tenido en cuenta los costes de acuerdo con la “Resolución de 1 de marzo de 2024 de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el Acta de la Comisión Paritaria del VII Convenio colectivo del sector de la construcción en la que se acuerdan las tablas salariales del Convenio colectivo de trabajo de la industria de la construcción y obras públicas de la provincia de Barcelona para 2024”.

Para el **cálculo del importe de la licitación** de este contrato, que supone unos honorarios que ascienden a 134.741,18 €, la Dirección General de Emergencias ha tenido en cuenta la *Aplicación de la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid 2022, de determinación de los Costes de referencia de la edificación en los municipios de la Comunidad de Madrid*, aplicación que para obtener esos costes han tenido en cuenta diversos estudios y precios de mercado, así como indicadores como el tipo de edificación, la situación geográfica y lo que puede dificultar al acceso a la misma, el presupuesto de ejecución material (PEM) y la superficie estimada de construcción, según se refleja en el apartado de la presentación de

la Base de Precios contenida en Aplicación de la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid 2022.

Dada la diferencia tan significativa que existe entre la oferta (57.938,71 €) y la licitación (134.741,18 €), que supone una baja del 57 por 100, es necesario analizar los factores y argumentos que la justifican y la hacen posible.

ACROTERI basa su oferta económica principalmente en dos conceptos, los “costes de hora” referenciados al Convenio y el “número de horas”, ambos para cada uno de los técnicos que intervienen en las diferentes fases de la redacción del proyecto, conceptos que no se contemplan en los Costes de referencia de la Comunidad de Madrid, y especialmente el “número de horas”, que no está regulado por legislación alguna, ni existen tablas o baremos aprobados por organismos o entidades colegiales que establezcan un rango de valores, ni siquiera orientativos, aspecto que dificulta la presente evaluación al ser un criterio subjetivo.

4.2 Argumentos referidos al apartado de la **Ley de Contratos del Sector Público**.

Si bien en principio se podría entender que el ahorro de los servicios que plantea ACROTERI podría repercutir en el número de reuniones presenciales necesarias con los organismos públicos y, en concreto con la Subdirección General de Infraestructuras durante el proceso de redacción del proyecto, mediante el compromiso de realizar las reuniones necesarias incluido en la aclaración presentada, se despeja esta duda.

En cuanto al resto de los argumentos aportados en este apartado, se hace referencia a los siguientes factores que posibilitan la viabilidad de su oferta económica:

- Ciertas condiciones favorables para prestar los servicios, unas referentes a la organización interna de la empresa, como que la infraestructura de la empresa es reducida,
- Otras a que los recursos propios y materiales ya están amortizados,
- La no existencia de coste financiero para la realización del trabajo,
- Las soluciones técnicas adoptadas, como la utilización de medios innovadores de trabajo que permiten integrar diferentes labores en el proceso de redacción de un proyecto,
- El uso de diferentes softwares, en aras de reducir tiempos y costes, como la utilización de la metodología Building Information Modeling BIM).

4.3 Razones relacionadas con el cumplimiento del **Pliego de Prescripciones Técnicas**.

Mediante la aclaración presentada por ACROTERI ha quedado definido que el objeto del contrato de servicios es la “**redacción de proyecto básico y de ejecución**”. Por otro lado, si bien en principio se podrían tener dudas con respecto a que el proyecto básico y de ejecución recogiera los aspectos contemplados en el Pliego de Prescripciones Técnicas, mediante el compromiso aportado en la aclaración presentada, éstas han quedado despejadas.

En consecuencia, atendiendo a los argumentos expuestos por la empresa licitadora ACROTERI ARQUITECTURA E INGENIERÍA, S.L.P. en la documentación aportada como justificación, además de las aclaraciones realizadas sobre ésta, **se determina que la viabilidad de su oferta económica está debidamente justificada**, acreditándose suficientemente los factores que contribuyen a la reducción de costes frente al presupuesto base de licitación, garantizando la calidad del servicio.

En Las Rozas de Madrid, a la fecha de firma

El Jefe del Área de Infraestructuras

JUAN ENRIQUE LÓPEZ
MARTÍNEZ -  Firmado digitalmente por JUAN
ENRIQUE LÓPEZ MARTÍNEZ -
Fecha: 2025.06.19 13:27:25 +02'00'

Fdo.: Juan Enrique López Martínez