

## **INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LA JUSTIFICACIÓN DE BAJA TEMERARIA PRESENTADA POR EL LICITADOR ARB PROPUESTAS DE ARQUITECTURA S.L.**

**TÍTULO:** CONTRATO DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS, LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD Y DEL ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS PARA LA REFORMA INTEGRAL DE LA OFICINA DE EMPLEO DE “ARGÜELLES”

**EXPTE.:** A/SER-018622/2025

### **1. ANTECEDENTES**

Con fecha 10 de julio de 2025 la Mesa de Contratación efectuó la apertura de las proposiciones económicas y de los criterios de adjudicación cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas, de los licitadores admitidos en el procedimiento de adjudicación del presente contrato.

De acuerdo con lo estipulado en el apartado 9 de la cláusula 1 del Pliego de cláusulas administrativas particulares (PCAP) y en cumplimiento de lo que establece el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, (LCSP), se considera que la oferta presentada por la empresa ARB Propuestas de Arquitectura S.L., se encuentra incurso en presunción de anormalidad, de acuerdo con los parámetros objetivos señalados en el PCAP.

Conforme a esto, con fecha 14 de julio de 2025 se solicita justificación por presunta baja temeraria a la empresa ARB Propuestas de Arquitectura S.L. Con fecha del 18 de julio del 2025 la empresa ARB Propuestas de Arquitectura S.L. ha presentado en tiempo y forma un informe con la justificación de la valoración de su oferta y condiciones para el mencionado contrato de suministro.

La mesa de contratación ha procedido a remitir a los servicios técnicos la información y documentación presentada por el licitador. Se requiere a los técnicos la evaluación de la documentación presentada y la elaboración de un informe a efectos de elevar la propuesta de aceptación de la baja anormal o el rechazo de la misma al órgano de contratación. Este último, de acuerdo con la documentación obrante en el expediente procederá a su revisión y a la emisión de resolución oportuna respecto admisión o denegación de la oferta presentada en términos de anormalidad.

### **2. DOCUMENTACIÓN SOLICITADA**

En particular, los aspectos solicitados para justificar y desglosar razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en virtud del cual se haya definido la anormalidad de la oferta, son los que se detallan a continuación:

1. El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción (Aportar análisis del procedimiento de la prestación del servicio por unidades o conceptos).
  - Desglose de la oferta: especificar el importe de cada unidad o concepto necesario para prestar el servicio. Atención con los costes salariales que no deben ser inferiores a los reflejados en el convenio de aplicación correspondiente.
  - Cálculo de los costes medios auxiliares e indirectos, si los hay o ahorros en estos conceptos.
  - Aportar presupuestos o compromisos de proveedores o de colaboradores externos de los trabajos que justifiquen el precio ofertado.
  - Análisis pormenorizado de unidades y conceptos que componen el servicio.
  - Gastos generales, beneficio industrial o gastos en seguridad y salud.
2. Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.
3. La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras
4. El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201. Cumplimiento de las condiciones de trabajo vigentes, condiciones salariales, de horarios y de seguridad y salud en el trabajo.
5. Justificar, si las hay, ayudas del estado o subvenciones que posibiliten un mejor precio.

### **3. ANÁLISIS TÉCNICO DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA**

#### **Inconsistencia en la imputación de recursos humanos**

La dedicación de personal interno (Candela Arneri y Esperanza Arroyo) se basa en proyecciones de horas sin trazabilidad clara ni evidencia contractual. No se justifica adecuadamente la estructura salarial en relación con las tareas del proyecto. Además, se omite el coste de cotizaciones sociales para parte del equipo (autónomos), lo cual distorsiona el coste real.

#### **Presupuestos y precios de proveedores y colaboradores externos**

Se imputa al arquitecto Fernando Rodríguez-Bermejo, socio del estudio, una dedicación del 33% de jornada durante dos meses, 20% durante dos meses más y 10% el último mes, lo que equivale a 140 horas de trabajo destinadas al proyecto. Teniendo en cuenta que el objeto del contrato incluye la redacción completa de un proyecto básico y de ejecución, así como estudios complementarios de seguridad y residuos, se considera que esta dedicación es insuficiente, ya que no se justifica adecuadamente que con 140 horas de dedicación del arquitecto proyectista sean suficientes para la ejecución del contrato. Dado que el arquitecto proyectista es un socio del despacho y profesional independiente que factura sus servicios a ARB Propuestas de Arquitectura S.L., no se ha presentado justificación mediante un presupuesto del coste para la empresa de sus servicios.

Si bien se adjuntan presupuestos de colaboradores externos de ingeniería, modelo BIM y

certificación de eficiencia energética en fase de proyecto, estos son posteriores a la fecha de entrega de la documentación. Se obtuvieron posteriormente a la solicitud de justificación de la presunta baja temeraria.

#### **Costes indirectos subestimados o inexistentes**

Se declara el alquiler del local sin coste por ser compartido con otra empresa de la socia gerente. Esto impide su trazabilidad contable y vulnera el principio de imputación real de costes. Además, los suministros (agua, electricidad, limpieza) se declaran como incluidos en el local y no se repercuten. Si bien este ahorro puede tener sentido desde una perspectiva interna, desde el punto de vista de la igualdad en la competencia, supone un desequilibrio artificial frente a otros licitadores que sí imputan todos los costes reales de operación. Esta forma de estructurar el coste puede poner en riesgo la correcta ejecución del contrato en términos de recursos disponibles y control de calidad.

Se imputan porcentajes arbitrarios de los software y licencias sin relación directa con el uso efectivo en el proyecto. Es decir, son costes comunes y compartidos con otras actividades del estudio, sin un desglose detallado que acredite los ahorros imputados al proyecto.

#### **4. CONCLUSIÓN**

Tras el análisis de la documentación presentada, se concluye que la oferta de ARB Propuestas de Arquitectura S.L. **NO acredita de forma objetiva y suficiente la viabilidad económica** de su proposición.

Se identifican carencias y riesgos en los factores mencionados en el análisis técnico de la documentación entregada. Estos factores podrían comprometer la correcta ejecución del contrato, en términos de calidad, plazo y cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas

Por todo lo anterior, se emite un **informe técnico desfavorable** a la justificación de la oferta presentada por ARB Propuestas de Arquitectura S.L.

#### **5. PROPUESTA**

Se propone al órgano de contratación **rechazar la justificación presentada por ARB Propuestas de Arquitectura S.L.** y declarar la oferta como temeraria, de conformidad con lo establecido en el artículo 149 de la LCSP.

EL JEFE DE ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS DE OFICINAS DE EMPLEO

IGNACIO  
BELMONTE PEREZ

Firmado digitalmente por  
IGNACIO BELMONTE PEREZ -

Fecha: 2025.07.24 11:04:17  
+02'00'