

**ACUERDO MARCO DE SERVICIOS DE DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, REFORMA, MEJORA Y DEMOLICIÓN DE CENTROS EDUCATIVOS NO UNIVERSITARIOS Y OTROS EDIFICIOS DEPENDIENTES DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y UNIVERSIDADES A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE VARIOS CRITERIOS**

**EXPEDIENTE N°: A/SER-052503/2024**

**GRUPO 1. Lote 2:** Dirección de Obra (DO) OBRA NUEVA.

**GRUPO 2. Lote 5:** Dirección de Obra (DO) REFORMA.

El licitador Velber S.L. representado por D. Gonzalo Velasco Vicente ha presentado ofertas para los lotes 2 y 5, las cuales, con una **baja del 35%** en ambos casos, se encuentran incursas en presunción de anormalidad.

El licitador aporta un escrito por el que se ratifica en la viabilidad de sus ofertas, a petición de la Secretaría de la Mesa de Contratación.

El escrito aportado argumenta la viabilidad de la oferta con base en los siguientes aspectos:

PRIMERO.- La proximidad de su oferta al umbral de temeridad.

SEGUNDO.- El ahorro que representa el pago de autónomos del técnico principal adscrito a la dirección de obra.

TERCERO.- Las herramientas informáticas con las que cuenta la sociedad y otros medios propios.

CUARTO.- Justificación de costes en base a la facturación general de la empresa.

QUINTO.- La experiencia en labores de dirección de obra.

En el **punto PRIMERO**, refleja una comparación entre la media de las 13 y 12 ofertas presentadas por los licitadores, respectivamente, para el lote 2 y 5, con la suya, aplicando distintas fórmulas, concluyendo que la desviación es mínima. Esto es:

	LOTE 2	LOTE 5
Baja de VELBER S.L.	35	35
Media de las ofertas presentadas	19,61	17,40

	LOTE 2	LOTE 5
Baja de VELBER S.L.	35 %	35 %
Nueva media sin las ofertas superiores en más de 10 unidades porcentuales a la media calculada anteriormente.	24,06 %	21,82 %
Umbral temeridad	34,06 %	31,82 %
Superación del umbral de temeridad de la oferta presentada por VELBER S.L.	0,94%	3,18%

Se observa que, aplicando lo establecido en el punto 7 de la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), el umbral para que una oferta sea considerada en presunción de anormalidad es de 31,65% para el Lote 2 y de 29,51% para el Lote 5, por lo que las ofertas del VELBER S.L. lo superan en porcentajes por encima de los considerados por el licitador. Esto es, 3,35% para el Lote 2, en vez de 0,94%, y 5,49% para el Lote 5, en vez de 3,18%.

En conclusión, no son correctas las premisas de cálculo de las que parte para justificar su oferta y se constata que está más distanciada del porcentaje de baja resultante según el PCAP. Además, aunque la diferencia porcentual fuera baja, esto por sí solo no garantiza la justificación de la viabilidad técnica ni económica del contrato.

En el **punto SEGUNDO**, basado en *“el ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción”*, fundamenta el ahorro en las cotizaciones sociales del técnico principal adscrito a la oferta. Para ello aporta un ejemplo comparativo en el que analiza el ahorro que representa el pago de autónomo frente a la cotización empresarial en Régimen General a la Seguridad Social.

Parte de la situación del arquitecto gerente, que cuenta con más del 25% del capital social y forma parte del equipo técnico presentado en la oferta. Al estar encuadrado en el RETA (Régimen General de Trabajadores Autónomos) y no en el Régimen General de la Seguridad Social, se elimina la obligación de cotizaciones empresariales. Además, menciona una bonificación por edad (>65 años) y estima un ahorro por todo ello de 13.500,00 € anuales.

Con los datos facilitados, parece encontrarse entre los supuestos previstos para dichas bonificaciones. No obstante, no aporta un desglose de la dedicación y costes reales que VELBER S.L. tendrá que afrontar para la correcta ejecución del contrato.

La argumentación de que el ahorro “posibilita” la oferta económica, no se demuestra únicamente con la comparativa frente a otra posible forma de cotización, ya que es necesario exponer el coste total del contrato para VELBER S.L., en el que estaría incorporado el ahorro anual (13.500 €), y relacionarlo con la desviación real en la oferta para los lotes 2 y 5 para comprobar cómo este ahorro impacta en el precio final.

Abundando en este aspecto, no cuantifica la dedicación de los técnicos, ni considera otros gastos asociados (seguros de responsabilidad civil, estructura, personal auxiliar...), por lo que el análisis de costes es incompleto en la medida que sólo se refiere al ahorro en cotizaciones sociales, lo que es solo una parte del coste total y se da, por tanto, en esta exposición una visión parcial del coste real y de la viabilidad de la oferta.

En el **punto TERCERO**, indica que *“cuenta con todos los medios técnicos y materiales necesarios para prestar los servicios contemplados en el PPTP sin necesidad de realizar inversiones adicionales”*, tales como herramientas informáticas, medios técnicos (móviles e impresoras), centro de trabajo propio amortizado y vehículos, lo que representa un ahorro en costes generales.

En este caso, se observa que para acreditar el ahorro derivado de la disposición de medios necesarios para la realización de los trabajos al que alude, y que se compense por este motivo una baja anormal, es necesario cuantificar el impacto económico, y no esto no se produce. Es, por tanto, una afirmación meramente declarativa, que no va avalada por ninguna documentación que lo acredite (facturas, inventarios, licencias de software...).

Menciona el licitador que dispone de equipos informáticos, software, oficina y vehículos, pero no detalla su coste ni relevancia específica, que sí se reflejan en el apartado siguiente.

No obstante, la mera existencia de medios no implica necesariamente un ahorro, dado que lo descrito es similar a lo que aportan todos los equipos licitadores y son los necesarios para el funcionamiento normal de cualquier empresa dedicada a la actividad que nos ocupa.

Por tanto, no se aprecia justificación para la baja presentada en lo expuesto en este apartado.

En el **punto CUARTO**, el licitador plantea una hipótesis de costes en base a la premisa de ser adjudicatario de ambos lotes (2 y 5), en la que considera unos ingresos en concepto de honorarios correspondientes a la ejecución del contrato de 256.386,02 €/ año; unos costes que desglosa en personal, con dedicaciones de los técnicos adscritos al contrato comprendidas entre el 20 y 60%; y unos gastos generales, entre los que incluye una estimación por transporte y dietas y repercute un 25% de los gastos generales de la empresa en concepto de gastos de oficina, seguro, administración, telefonía y seguridad; obteniendo finalmente un beneficio de 18,40%.

Este punto es el más relevante para la justificación de su oferta y, una vez analizado, se observa que no explica cómo cuantifica los honorarios que espera obtener en los lotes 2 y 5 (512.772,04 € en 2 años de contrato, 256.386,02 €/ año), sin relacionarlo con las condiciones establecidas en el PPT de limitación de simultaneidad.

Esto es, parte de una premisa errónea al considerar que ejecutará un número de contratos basados suficientes como para obtener unos ingresos por honorarios que corresponderían al ejecución de obras por un PEM superior a 12 M€, lo que, en virtud del criterio de simultaneidad establecido en el punto 4.2.1 del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), en el que se limita a un máximo de 3 direcciones de obra DO por técnico, con una de ellas con un PEM superior al millón de euros, o a 4 DO, cuando el PEM sea inferior al millón de euros, no es posible.

Además, la hipótesis considera dedicaciones del 60% y 20% para los técnicos, cuando la limitación por simultaneidad implicaría una dedicación del 100% para el techo de obras adjudicables. Por tanto, no se puede dar por justificado este apartado al no tener en cuenta las condiciones del PPT.

En esta misma línea, la comparación para justificar la baja presentada, los previsibles beneficios (18,40%) y la estimación de costes, aporta datos relativos a los costes de personal de todos los miembros del equipo para VELBER S.L., sin justificar, salvo los del responsable del contrato que fueron analizados en el primer apartado.

Por todo ello, no se pueden aceptar como justificados los parámetros de la propuesta de costes del licitador, que difiere de lo permitido en el PPT. Esto es, la hipótesis del licitador parte de realizar un número de trabajos superior a los que realmente permite el PPT de acuerdo con las limitaciones por simultaneidad.

En el **punto QUINTO**, relativo a “*condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras*”, manifiesta la experiencia del equipo técnico designado y, en particular, la de Gonzalo Velasco, adjuntando una relación de Direcciones de obra realizadas para la Administración Pública.

Esta explicación es de carácter teórico y genérico, si bien, además, este factor habrá de valorarse dentro de los criterios evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas contemplados en el PCAP de forma independiente y no incide en la justificación de la viabilidad de la oferta.

## CONCLUSIÓN FINAL

A la vista de la información y documentación aportada por el licitador, referente los valores solicitados, especificados en el art. 149.4 de la LCSP, y sobre la base de lo expuesto en este informe, se considera:

- Sobre la proximidad al umbral de temeridad, el licitador fundamenta su justificación en una supuesta cercanía al umbral de presunción de anormalidad. Sin embargo, los cálculos aportados no se ajustan a lo indicado en el punto 7 de la cláusula 1 del PCAP, siendo incorrectas las premisas de partida. Además, este hecho por sí solo no garantiza la viabilidad técnica ni económica del contrato. Es un apartado meramente expositivo y carece de conexión con la viabilidad global de la oferta.
- El ahorro que se plantea por el diferencial entre pago de autónomos y cotizaciones a la Seguridad Social, al no quedar incorporado a la estimación general del gasto que supone la ejecución de los trabajos, **no justifica** aisladamente la viabilidad de la oferta. Además, no justifica cómo la dedicación parcial del técnico afecta al coste y a la calidad del servicio.
- Sobre la existencia de medios propios, la mención a herramientas informáticas, equipos, oficina o vehículos tiene carácter meramente declarativo y no viene acompañada de acreditación documental ni cuantificación económica e impacto en los ahorros conforme

al art. 149.4 LCSP, tampoco es un elemento diferencial que permita justificar la viabilidad de la oferta.

- El importe de honorarios que se estiman, reflejado en la hipótesis planteada por el licitador, es inferior a los que realmente resultarán aplicando las limitaciones del PPT por simultaneidad. Por este motivo no puede considerarse justificada la viabilidad de la oferta al no ajustarse a las condiciones del PPT.
- En cuanto a la experiencia, se considera que su explicación es de carácter teórico y genérico, si bien, además, este factor habrá de valorarse dentro de los criterios evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas contemplados en el PCAP y no incide en la justificación de la viabilidad de la oferta.

Por tanto, **en su conjunto, y en particular debido a que parte de una hipótesis no viable, consistente en considerar que resulta adjudicatario de contratos basados en condiciones no permitidas por el PPT, no se considera justificada de forma satisfactoria la viabilidad de la oferta presentada y se propone su exclusión para este Lote.**

Madrid, a día de la firma

LA JEFA DE DIVISIÓN DE GESTIÓN  
DE PROYECTOS

Firmado digitalmente por: BARCALA CALVETE ANA MARÍA  
Fecha: 2026.03.26 11:02

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE  
EDIFICACIONES EDUCATIVAS

Firmado digitalmente por: PRIETO SOTOS CONCEPCIÓN  
Fecha: 2026.03.26 19:31

Fdo: Ana María Barcala Calvete

Fdo.: Concepción Prieto Sotos

**SUBDIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS  
ÁREA DE CONTRATACIÓN**