



**P.A. SER 50/2024 (A/SER-014920/2025)**

**OBJETO:** SERVICIO DE SUPERVISIÓN DE LOS PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS QUE AFECTEN AL ÁMBITO COMPETENCIAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SANITARIAS DEL SERVICIO MADRILEÑO DE SALUD, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

**INFORME SOBRE JUSTIFICACIÓN DE OFERTA ECONÓMICA INCURSA EN PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD.**

**Antecedentes**

En la sesión de la Mesa de Contratación celebrada el 3 de septiembre de 2025 se procede a la apertura de las proposiciones económicas de las empresas participantes en la licitación y se comprueba que la oferta económica de PMMT se encuentra incursa en presunción de anormalidad ya que su porcentaje de baja (35,53%) excede en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de los porcentajes de baja de todas las ofertas admitidas (22,50%), según se refleja a continuación:

**Importe de licitación (s/IVA): 562.800,00 €**

	Oferta (s/IVA)	Baja
PATRICIO MARTÍNEZ, MAXIMIA TORRUELLA, ARQUITECTURA, S.L.	362.837,16 €	35,53%
AYESA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.U.	465.435,60 €	17,30%
CONURMA INGENIEROS CONSULTORES S.L.	391.146,00 €	30,50%
TALLER DE ARQUITECTURA SÁNCHEZ HORNEROS S.L.P.	506.520,00 €	10,00%
ANA MARTÍNEZ PERÁN	455.000,00 €	19,15%
	Baja media	22,50%
	Límite para baja desproporcionada	32,50%

El Acta nº 2 de la Mesa de Contratación indica lo siguiente:

*“A la vista de las ofertas presentadas, se identifica que la oferta de la empresa PATRICIO MARTINEZ, MAXIMIA TORRUELLA ARQUITECTURA, S.L. se encuentra incursa en presunción de anormalidad, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 149.4 de la Ley 9/2017, 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se requerirá al licitador para que justifique las condiciones de la oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o costes de la misma, así como el asesoramiento técnico de la Unidad Promotora correspondiente.”*

**Justificación de la baja desproporcionada**

Previo solicitud por parte de la Mesa de Contratación, con fecha 10/09/2025 la empresa PMMT ARQUITECTURA S.L. presentó el informe de justificación de su oferta económica para el expediente PA SER 50/2024 (A/SER-014920/2024) “SERVICIO DE SUPERVISIÓN DE LOS PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS QUE AFECTEN AL ÁMBITO COMPETENCIAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SANITARIAS DEL SERVICIO MADRILEÑO DE SALUD”, incursa en presunción de anormalidad, conforme a lo previsto en los pliegos que sirvieron de base para la licitación.

En este informe de justificación la empresa estructura su justificación conforme a lo estipulado en el artículo 149 de Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para

exponer las condiciones de la oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o costes de la misma.

En particular, en el apartado referido al ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción, la empresa trata de justificar los costes en los que incurre para demostrar que la oferta realizada es económicamente viable, llegando a una cifra de costes de 320.196,00 € que, frente a la oferta de 362.837,17 € presentada, representa un margen de beneficio sobre su oferta de un 11,75%.

No obstante, tras el estudio de la justificación, se observaba falta de detalle en la obtención de determinados componentes del coste, y alguna incoherencia en el desglose de la oferta.

Para resolver las dudas que se planteaban, se solicitaron las siguientes aclaraciones a esa empresa:

...

- Se solicita detalle del cálculo del coste/hora de arquitecto, arquitecto BIM y arquitecto técnico.
- Al respecto de lo anterior, cuando se indica "Igualmente se han incrementado los costes de Arquitecto para simplificar el cálculo y aumentar el margen de mejora", se entiende que se refieren a Arquitecto Técnico. Se solicita que confirmen si es así o se refieren a otro perfil.
- Se solicita aclaración de los porcentajes indicados para los conceptos "Desplazamientos y Otros Costes", "Ingeniero de Instalaciones" e "Ingeniero de Estructuras", en cada uno de los 5 intervalos de importes de proyectos a supervisar, ya que no corresponden con lo que se obtendría al aplicarlos sobre los honorarios totales en cada caso.
- Se solicita aclaración del "Estudio Unitario de Costes":

Tamaño de Proyectos	Coste	Oferta	Margen Unitario
hasta 1,00 MM€	2.166,53 €	2.787,19 €	620,66 €
hasta 5,00 MM€	10.056,71 €	11.197,99 €	1.141,28 €
hasta 10 MM€	18.878,21 €	35.323,64 €	16.445,43 €
hasta 50 MM€	15.878,06 €	16.006,20 €	128,14 €
> 50 MM€	118.877,17 €	163.284,70 €	44.407,54 €

Nº Proyectos estimados	Oferta total calculada
11	30.659,09 €
6	67.187,94 €
2	70.647,28 €
5	80.031,00 €
1	163.284,70 €

**411.810,01 €**

Basándonos en los valores unitarios de la columna "Oferta" en el cuadro incluido en la justificación, y tomando el número de proyectos previstos para cada intervalo, el importe resultante difiere de la oferta presentada (411.810,01 € frente a 362.837,17 €).

- En relación con el cuadro anterior, se solicita también aclaración de la oferta unitaria de los proyectos "hasta 50 MM€" que deja un margen unitario de sólo 128,14 €, toda vez que el coste unitario indicado es incluso inferior al de los proyectos "hasta 10 MM€" como consecuencia de la estimación de la empresa de una menor tasa de proyectos revisables (2 de 5 en los proyectos "hasta 50 MM€", frente a 2 de 2 en los proyectos "hasta 10 MM€").

...

Con fecha 16/09/2025 la empresa presentó las aclaraciones solicitadas, que se adjuntan como anexo al presente informe. En ellas se responde a cada una de las aclaraciones solicitadas, introduciendo mayor detalle en alguna de ellas y modificando valores en otras, debido a errores de transcripción. No obstante, no todas las respuestas son aclaratorias:

- Para aclarar el primer punto (mayor detalle del cálculo del coste/hora) introducen un coste adicional con respecto a la justificación dada inicialmente, coste que denominan “costes discrecionales de empresa, beneficio adicional, margen de seguridad por la duración del contrato” y que cifran en el 16,5 %.
- Para confirmar si el perfil de “Arquitecto” mencionado en la simplificación de los cálculos se refería al de “Arquitecto Técnico”, aunque no lo hacen explícitamente, se deduce que sí se refieren a él, ya que se introducen nuevos cálculos del coste/hora de Arquitecto Técnico para el caso de no hacer esa simplificación, algo que no se solicitaba en las aclaraciones. Ese nuevo coste calculado para este perfil es de 19,49 €/hora.
- Para la aclaración de los porcentajes sobre los honorarios totales indicados para los conceptos “Desplazamientos y Otros Costes”, “Ingeniero de Instalaciones” e “Ingeniero de Estructuras” indican lo siguiente:
  - Desplazamiento y Otros Costes: indican que este concepto es “estimado, porcentual y variable en función de los honorarios...”. El porcentaje sobre los honorarios totales es del 5% para los proyectos hasta 10 MM€ (2 primeros tramos), del 3% para los proyectos entre 10 MM€ y 50 MM€ (2 tramos intermedios) y del 2% para los proyectos superiores a 50 MM€ (último tramo) y esta variación “corresponde a la experiencia de PMMT Arquitectura para otras intervenciones”.
  - Ingenieros de Instalaciones y de Estructuras: para estos conceptos indican que han encontrado una disparidad en el cálculo de la tabla con respecto al porcentaje acordado con los colaboradores y como aclaración incluyen las cartas de compromiso de las empresas colaboradoras. Se observa que las cartas se han firmado con posterioridad a la solicitud de aclaraciones y que los porcentajes del 11% y 9% para los conceptos de ingeniero de Instalaciones e Ingeniero de Estructuras, respectivamente, se aplican sobre los valores de oferta corregidos que se exponen en el siguiente punto.
- En la aclaración del “Estudio Unitario de Costes” indican que *“se ha observado una transcripción no correcta de los importes de la columna “Oferta” para los proyectos “hasta 5,00 MM€” y “hasta 10 MM€””*. Como consecuencia de ello introducen nuevos valores en esa columna “Oferta” para esos dos tramos de importes de proyectos, indicando que *“se ha procedido a actualizar estos valores a los de la oferta, así como los de los proveedores de Ingenierías que también arrastraban esta diferencia”*.

Como resultado de estas modificaciones la empresa presenta un nuevo “Estudio Unitario de Costes” que daría como resultado un valor más aproximado a los 362.837,17 € de la oferta presentada en la licitación, aunque no coincide exactamente:

Tamaño de Proyectos	Coste	Oferta	Margen Unitario	Nº Proyectos estimados	Oferta total calculada
hasta 1,00 MM€	2.166,53 €	2.787,19 €	620,66 €	11	30.659,09 €
hasta 5,00 MM€	10.056,71 €	7.219,00 €	-2.837,71 €	6	43.314,00 €
hasta 10 MM€	18.878,21 €	22.773,15 €	3.894,94 €	2	45.546,30 €
hasta 50 MM€	15.878,06 €	16.006,20 €	128,14 €	5	80.031,00 €
> 50 MM€	118.877,17 €	163.284,70 €	44.407,54 €	1	163.284,70 €

**362.835,09 €**



Y presenta también este otro estudio, teniendo en cuenta el cálculo del coste/hora para el perfil de Arquitecto Técnico, no utilizado inicialmente:

Tamaño de Proyectos	Coste	Oferta	Margen Unitario
hasta 1,00 MM€	2.095,01 €	2.787,19 €	692,18 €
hasta 5,00 MM€	9.412,28 €	7.219,00 €	-2.193,28 €
hasta 10 MM€	17.944,48 €	22.773,15 €	4.828,67 €
hasta 50 MM€	15.038,83 €	16.006,20 €	967,37 €
> 50 MM€	114.746,61 €	163.284,70 €	48.538,10 €

Con los importes modificados en la oferta unitaria, los proyectos “hasta 5,00 MM€” pasan a tener margen de beneficio negativo, incluso con los costes de Arquitecto Técnico reducidos. La empresa se enfoca en que el margen global del contrato es del 11,75% sobre el importe ofertado (que sería del 15,84% si no se hubiera hecho la equiparación de coste de la justificación inicial) y justifica que ese margen negativo es asumible ya que, según indican, *“una partida de un estudio económico no sea favorable, que únicamente supone un 12% del presupuesto base de licitación, no invalida la viabilidad de la oferta, ya que no representa su totalidad, sino un parcial no significativo.”*

Respecto de lo anterior conviene aclarar que donde dicen “presupuesto base de licitación” se estarían refiriendo en realidad al importe de su propia oferta.

- Sobre la aclaración del escaso margen unitario de los proyectos “hasta 50 MM€” ofrecen una explicación del motivo por el que se considera que hay que revisar más veces los proyectos intermedios (hasta 10 MM€) que los proyectos mayores (hasta 50 MM€), lo que eleva su coste hasta equipararlo, incluso superándolo. Esto ya se había observado y así se había indicado en la solicitud de aclaraciones. Sin embargo, la empresa no explica lo que se solicita en las aclaraciones: cómo la oferta unitaria de los proyectos “hasta 50 MM€” dejaba un margen unitario tan reducido teniendo un coste inferior al de los proyectos “hasta 10 MM€”.

### Valoración

Al solicitar aclaraciones a las justificaciones iniciales, se ha introducido una modificación en el desglose de la oferta. Comparando la justificación inicial y las aclaraciones posteriores se observa que la modificación realizada en el “Estudio Unitario de Costes” es más trascendente de lo que la empresa trata de hacer ver. Si bien, el margen global expuesto por la empresa parece acreditar la viabilidad del proyecto, el intervalo con margen negativo supone el 24% del número de proyectos estimados. Y si se consideran éstos junto con los del intervalo de margen más reducido, se llega al 44 % del total del número de proyectos estimados y al 34 % del importe total, porcentajes realmente significativos.

Por otra parte, hay que tomar en consideración también que la distribución por tamaño de los proyectos que se refleja en la licitación, obedece a una estimación y el hecho de que finalmente la distribución de proyectos se inclinara hacia esos intervalos podría llegar a dar un margen global negativo.

Además, las cartas de compromiso de las empresas colaboradoras reflejan sus honorarios en función del tamaño del proyecto, por lo que PMMT tendría que abonar esas tarifas, que representan un 20% de la oferta, con independencia de la distribución final de proyectos.

Se indica a continuación el margen porcentual de beneficio resultante para cada intervalo, tanto para el desglose inicial de la oferta como para el desglose modificado:



Tamaño de Proyectos	Margen/Oferta inicial	Margen/Oferta modificada sin reducción de coste Arq.Téc.	Margen/Oferta modificada con reducción de coste Arq.Téc.
hasta 1,00 MM€	22,27%	22,27%	24,83%
hasta 5,00 MM€	10,19%	-39,31%	-30,38%
hasta 10 MM€	46,56%	17,10%	21,20%
hasta 50 MM€	0,80%	0,80%	6,04%
> 50 MM€	27,20%	27,20%	29,73%

La presentación de nuevas ofertas individuales ha ocasionado que haya dos intervalos con márgenes de beneficio difíciles de mantener, en lugar de uno, incluso con la reducción de coste derivada de aplicar los costes para el perfil de Arquitecto Técnico.

A la vista de estos márgenes, los valores de las ofertas individuales no parecen razonables.

### Conclusión

Sin llegar a poner en duda la estructura de costes que plantea la empresa, los valores de las ofertas individuales por tamaño de proyecto no parecen razonables, más aún después de la modificación derivada de la solicitud de aclaraciones, que refleja un margen negativo en uno de los intervalos.

Por tanto, no se puede acreditar que el servicio se pueda prestar con todas las garantías, ya que la justificación se fundamenta en hipótesis inadecuadas desde el punto de vista económico, supuesto recogido en el último párrafo del art. 149.4 de la LCSP:

*Se entenderá en todo caso que la justificación no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador cuando esta sea incompleta o se fundamente en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico.*

Por todo lo anterior se considera que la justificación de esta empresa no puede ser aceptada.

En Madrid, a la fecha de la firma

EL JEFE DE DIVISIÓN DE  
GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Documento firmado digitalmente por: SOTILLOS BRIHUEGA ANTONIO  
Fecha: 2025.10.03 12:04

Verificación y validez por CSV [REDACTED]  
La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>

Antonio Sotillos Brihuela



Dirección General de  
Infraestructuras Sanitarias

SERVICIO MADRILEÑO DE SALUD  
CONSEJERÍA DE SANIDAD

## **ANEXO**

### **ACLARACIONES DE LA EMPRESA PMMT SOBRE EL INFORME DE JUSTIFICACIÓN DE OFERTA INCURSA EN PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD**

Contestación a la “SOLICITUD DE ACLARACIONES SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE OFERTA ECONÓMICA INCURSA EN PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD EN EL EXPEDIENTE PA SER 50/2024 (A/SER-014920/2024) “SERVICIO DE SUPERVISIÓN DE LOS PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS QUE AFECTEN AL ÁMBITO COMPETENCIAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SANITARIAS DEL SERVICIO MADRILEÑO DE SALUD”

En contestación a la solicitud recibida, se procede a justificar y explicar cada uno de los puntos solicitados:

1. *Se solicita detalle del cálculo del coste/hora de arquitecto, arquitecto BIM y arquitecto técnico.*

El cálculo del coste/hora de los perfiles indicados se ha realizado mediante las tablas salariales del año 2024 y su correspondiente actualización al 2025, del *XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería, oficinas de estudios técnicos, inspección, supervisión y control técnico y de calidad*, publicado en el B.O.E el 23 de marzo de 2024.

Año 2024

Nivel salarial	Tabla salarial art. 33		Plus convenio según art. 38 convenio – Euros	Total anual – Euros
	Mes x 14 – Euros	Anual – Euros		
1	1.869,33	26.170,62	2.493,50	28.664,12
2	1.409,34	19.730,76	2.493,50	22.224,26

Adicionalmente se han incrementado un 3% para adaptarlas a la anualidad del 2.025. Igualmente se han incrementado los siguientes porcentajes por los conceptos indicados:

- Costes indirectos de empresa: 29%
- Costes direccionales de empresa, beneficio adicional, margen de seguridad por la duración el contrato: 16,5%

Se han considerado, de acuerdo con el Convenio, un número de horas trabajadas de 1.765 horas anuales.

El cálculo concreto resultante es el siguiente:

28.664,12 € (base convenio) x 3% (actualización IPC) x 29% (coste indirecto) x 16,5% (c. discrecional) = 44.370,21 €

El perfil de Arquitecto BIM tiene la misma consideración que el Arquitecto. Hay que considerar que, tal y como se constató en la anterior justificación, la cualificación BIM es estándar dentro de PMMT Arquitectura, sin que suponga un incremento de coste.

**ES POR TANTO QUE EL CÁLCULO RESULTANTE DE HORA ES DE 25,14 €/HORA. NO SE APLICARON VALORES DISTINTOS PARA EL ARQUITECTO Y ARQUITECTO TÉCNICO POR VOLUNTAD DE MEJORAR EL SERVICIO Y AUMENTAR EL MARGEN DE MEJORA.**

2. *Al respecto de lo anterior, cuando se indica "Igualmente se han incrementado los costes de Arquitecto para simplificar el cálculo y aumentar el margen de mejora", se entiende que se refieren a Arquitecto Técnico. Se solicita que confirmen si es así o se refieren a otro perfil.*

Con el único espíritu de simplificar los cálculos e introducir un margen de mejora aún mayor al servicio a prestar, se han incrementado los costes del Arquitecto Técnico, por encima de lo indicado en el Convenio arriba referido.

El coste real de la hora de Arquitecto Técnico, aplicando el mismo calculo que para el de Arquitecto, sería el siguiente:

22.224,26 € (base convenio) x 3% (actualización) x 29% (coste indirecto) x 16,5% (c. discrecional) = 34.401,72 €

Es por tanto que el cálculo resultante de hora es de 19,49 €/ hora.

Este incremento del coste hora, responde al único objetivo de generar un margen de mejora y para posible modificaciones e imprevistos en la prestación del servicio; en caso de recalcu del estudio económico a la realidad del coste hora de Arquitecto Técnico, el margen total se vería incrementado del 11,75 % hasta el 15,84 %.

Tamaño de Proyectos	Coste Total por Proyecto	Nº de Proyectos	Coste Total Antes de Revisiones	Número de Proy. Revisables	Incremento por Revisión	Costes por Revisión	Costes Totales
hasta 1,00 MM€	1.986,65 €	11	21.853,11 €	3	20,00%	1.191,99 €	23.045,10 €
hasta 5,00€	7.430,75 €	6	44.584,50 €	4	40,00%	11.889,20 €	56.473,70 €
hasta 10 MM€	12.817,49 €	2	25.634,97 €	2	40,00%	10.253,99 €	35.888,96 €
hasta 50 MM€	12.964,51 €	5	64.822,56 €	2	40,00%	10.371,61 €	75.194,17 €
> 50 MM€	63.748,12 €	1	63.748,12 €	1	80,00%	50.993,49 €	114.746,61 €
			220.643,26 €			84.705,28 €	305.348,55 €

Cuadro resumen ajustado el coste hora del Arquitecto Técnico

**SE SOLICITA POR TANTO SE CONSIDERE ESTA MEJORA ADICIONAL, QUE FUE REFLEJADA IMPLICITAMENTE, PERO AHORA CUANTIFICADA EN LA PRESENTE JUSTIFICACIÓN.**



3. Se solicita aclaración de los porcentajes indicados para los conceptos “Desplazamientos y Otros Costes”, “Ingeniero de Instalaciones” e “Ingeniero de Estructuras”, en cada uno de los 5 intervalos de importes de proyectos a supervisar, ya que no corresponden con lo que se obtendría al aplicarlos sobre los honorarios totales en cada caso.

A continuación, se desglosan los cotes solicitados:

#### *Desplazamientos y otros costes:*

Se trata de un coste estimado, porcentual y variable en función de los honorarios; se contempla este coste para cuestiones como desplazamientos para reuniones presenciales, dietas o gastos similares que pudieran producirse en el desarrollo del contrato. Su porcentaje corresponde a la experiencia de PMMT Arquitectura para otras intervenciones.

#### *Ingeniero de Instalaciones*

#### *Ingeniero de Estructuras*

Se ha detectado una disparidad en el cálculo de la tabla con respecto al porcentaje acordado con los colaboradores de Instalaciones y Estructuras, debido a las negociaciones y ajustes realizados. El acuerdo alcanzado con ambos proveedores es el siguiente:

Tamaño de Proyectos	Honorarios PMMT	Honorarios Calter (9%)
hasta 1,00 MM€	2.787,19 €	250,85 €
hasta 5,00€	7.219,00 €	649,71 €
hasta 10 MM€	22.773,15 €	2.049,58 €
hasta 50 MM€	16.006,20 €	1.440,56 €
> 50 MM€	163.284,70 €	14.695,62 €

Tamaño de Proyectos	Honorarios PMMT	Honorarios Euring (11%)
hasta 1,00 MM€	2.787,19 €	306,59 €
hasta 5,00€	7.219,00 €	794,09 €
hasta 10 MM€	22.773,15 €	2.505,05 €
hasta 50 MM€	16.006,20 €	1.760,68 €
> 50 MM€	163.284,70 €	17.961,32 €

Estos son los datos actualizados que aparecen referidos en los cálculos de costes por tipología, que difieren de las ofertas presentadas por los colaboradores, en su desglose, que no en su porcentaje. Para aclarar la realidad de los costes de colaboradores, se adjunta carta de compromiso de ambos colaboradores, subsanando la disparidad del cálculo. Hay que tener en cuenta que el acuerdo se basa en un porcentaje fijo sobre los honorarios facturados por PMMT, tal y como se constata en las propias ofertas y en la cabecera de las tablas de cálculo.

ANEXO I – Carta Colaboradores ingeniería.

**SE SOLICITA POR TANTO SE DE POR ACLARADOS LOS COSTES COMPLEMENTARIOS Y DE COLABORADORES.**

#### 4. Se solicita aclaración del "Estudio Unitario de Costes":

Tamaño de Proyectos	Coste	Oferta	Margen Unitario	Nº Proyectos estimados	Oferta total calculada
hasta 1,00 MM€	2.166,53 €	2.787,19 €	620,66 €	11	30.659,09 €
hasta 5,00 MM€	10.056,71 €	11.197,99 €	1.141,28 €	6	67.187,94 €
hasta 10 MM€	18.878,21 €	35.323,64 €	16.445,43 €	2	70.647,28 €
hasta 50 MM€	15.878,06 €	16.006,20 €	128,14 €	5	80.031,00 €
> 50 MM€	118.877,17 €	163.284,70 €	44.407,54 €	1	163.284,70 €
					<b>411.810,01 €</b>

Basándonos en los valores unitarios de la columna "Oferta" en el cuadro incluido en la justificación y tomando el número de proyectos previstos para cada intervalo, el importe resultante difiere de la oferta presentada (411.810,01 € frente a 362.837,17 €).

Revisados los costes unitarios, se ha observado una transcripción no correcta de los importes de la columna "Oferta", en concreto para los proyectos "hasta 5,00 MM€" y "hasta 10 MM€". Se ha procedido por tanto a actualizar estos valores a los de la oferta, así como los de los proveedores de Ingenierías que también arrastraban esta diferencia; el resultado es el siguiente:

Tamaño de Proyectos	Coste	Oferta	Margen Unitario
hasta 1,00 MM€	2.166,53 €	2.787,19 €	620,66 €
hasta 5,00 MM€	10.056,62 €	7.219,00 € -	2.837,62 €
hasta 10 MM€	18.878,21 €	22.773,15 €	3.894,94 €
hasta 50 MM€	15.878,06 €	16.006,20 €	128,14 €
> 50 MM€	118.877,17 €	163.284,70 €	44.407,54 €

Realizado esta actualización de los datos inadecuados, se observa un margen negativo de -2.837,62 €, para la franja de proyectos "hasta 5,00 MM€". En cualquiera de los casos, al respecto de este análisis se hacen las siguientes consideraciones:

- El análisis económico del global del contrato es ampliamente positivo, quedando demostrado su viabilidad económica, y constatado que existen margen y holguras más que suficientes para absorber esta diferencia, con un margen que varía en entre el 15,8% y el 11,7% según se asigne un precio hora al Arquitecto Técnico, tal y como se ha demostrado.

Tamaño de Proyectos	Costes Totales	Tamaño de Proyectos	Costes Totales
hasta 1,00 MM€	23.831,58 €	hasta 1,00 MM€	23.045,10 €
hasta 5,00€	60.338,30 €	hasta 5,00€	56.473,70 €
hasta 10 MM€	37.755,72 €	hasta 10 MM€	35.888,96 €
hasta 50 MM€	79.388,73 €	hasta 50 MM€	75.194,17 €
> 50 MM€	118.875,63 €	> 50 MM€	114.746,61 €
320.189,97 €		305.348,55 €	

- Si se ajustan los costes de €/hora del arquitecto técnico a la realidad del convenio, el margen unitario pasa de los 2.800 € a los 2.200 € (aprox.), haciendo subir además el margen global de manera significativa.

Tamaño de Proyectos	Costes	Oferta	Margen Unitario
hasta 1,00 MM€	2.095,01 €	2.787,19 €	692,18 €
hasta 5,00 MM€	9.412,28 €	7.219,00 €	2.193,28 €
hasta 10 MM€	17.944,48 €	22.773,15 €	4.828,67 €
hasta 50 MM€	15.038,83 €	16.006,20 €	967,36 €
> 50 MM€	114.746,61 €	163.284,70 €	48.538,09 €

- Una partida de un estudio económico no sea favorable, que únicamente supone un 12% del presupuesto base de licitación, no invalida la viabilidad de la oferta, ya que no representa su totalidad, sino un parcial no significativo.

**SE SOLICITA POR TANTO QUE SE ENTIENDA EL ESTUDIO DE PRECIOS UNITARIOS COMO UN ANÁLISIS COMPLEMENTARIO AL PRINCIPAL, CON VISIÓN PARCIAL Y NO COMO EL ESTUDIO DE PRECIOS PRINCIPAL, QUEDANDO POR TANTO JUSTIFICADA LA VIABILIDAD ECONÓMICA CON EL ESTUDIO GLOBAL DE PRECIOS.**

*En relación con el cuadro anterior, se solicita también aclaración de la oferta unitaria de los proyectos "hasta 50 MM€" que deja un margen unitario de sólo 128,14 €, toda vez que el coste unitario indicado es incluso inferior al de los proyectos "hasta 10 MM€" como consecuencia de la estimación de la empresa de una menor tasa de proyectos revisables (2 de 5 en los proyectos "hasta 50 MM€", frente a 2 de 2 en los proyectos "hasta 10 MM€").*

Al respecto de esta aclaración se hacen las siguientes consideraciones:

- La consideración de las dedicaciones y costes de revisión se hace en base al conocimiento previo de los proyectos del ámbito sanitario, de su tipología, características y complejidad. Se ha considerado que un proyecto de gran tamaño, como puede ser un proyecto de hasta 50MM€ puede tener un proceso de revisión similar que uno de hasta 10MM€, por las siguientes razones:
  - Edificio de nueva planta o ampliación significativa en comparación con reformas de edificios en funcionamiento, que son más complejas
  - Trabajos de adaptación estructura y cimentaciones o instalaciones parciales en comparación con nuevas instalaciones y estructuras y cimentaciones
  - Configuraciones arquitectónicas singulares o adaptadas a preexistencias en comparación con configuraciones arquitectónicas más habituales y convencionales
  - Soluciones técnicas más complejas y particulares en comparaciones a propuestas más habituales y convencionales
  - Tipologías y unidades funcionales más variadas en comparación con una estandarización de las unidades funcionales
- Se considera que el coste unitario de revisión de ambas tipologías es por tanto similar, siendo la consideración del número de proyectos revisables, la que hace variar el global; este dato, es decir el coste total por proyecto antes de revisiones, queda demostrado en el cálculo aportado:

Tamaño de Proyectos	Coste Total por Proyecto	Nº de Proyectos	Coste Total Antes de Revisiones
hasta 1,00 MM€	2.054,47 €	11	22.599,19 €
hasta 5,00€	7.939,44 €	6	47.636,64 €
hasta 10 MM€	13.484,43 €	2	26.968,87 €
hasta 50 MM€	13.687,98 €	5	68.439,91 €
> 50 MM€	66.042,87 €	1	66.042,87 €

25

231.687,47 €



- El coste final de revisiones viene dado por la tasa estimada de proyectos que tendrán que ser revisados; su enfoque es una estimación conservadora obtenida por los siguientes parámetros y consideraciones:
  - La tasa global de revisión por número de proyectos es del 48% y la de los proyectos de hasta 50MM€ es del 40%, por lo que se encuentra dentro de la media.
  - La tasa de revisión es más alta en los proyectos intermedios (67% en proyectos hasta 5MM€), porque se considera que su naturaleza será más compleja y singular en comparaciones con el resto. La revisión de los proyectos por encima de 50MM€, se justifica porque únicamente se contempla una unidad para su realización.

**SE SOLICITA SE DE POR JUSTIFICADO LA ASIGNACIÓN DE DEDICACIONES Y TASAS DE REVISIÓN A LAS TIPLOGÍAS DE PROYECTOS, EN CONCRETO LAS INTERMEDIAS TAL, Y SE CONSIDERE LA VIABILIDAD DE LA OFERTA EN BASE AL GLOBAL DE LA MISMA.**

## Conclusión:

1. Queda justificado el cálculo €/hora de los perfiles, que ajustándolo en el perfil de Arquitecto Técnico aumenta el margen global de la oferta hasta el 15,85%
2. Se aclara que el perfil que vio incrementado discrecionalmente, y por voluntad de mejora del servicio y sencillez en el cálculo fue el Arquitecto Técnico
3. Se justifican los costes complementarios de los cálculos de dedicación y se ratifican por los colaboradores las propuestas de honorarios para la Ingeniería de Instalaciones e Ingeniería de Estructuras
4. Se aclara la transcripción de datos inadecuada en una comprobación accesoria de costes, y se demuestra que el global de la oferta es correcto y viable
5. Se explican y justifican convenientemente, y en base a criterios técnicos y de experiencia profesional, las razones por las que se asignan determinadas dedicaciones y tasas de revisión, quedando justificada la viabilidad global de la oferta

Se ratifica nuevamente la oferta presentada, y se garantiza, tal y como ha quedado demostrado su capacidad de cumplimiento. Se solicita por tanto que la Mesa de Contratación valore lo indicado en la presente justificación, la inequívoca voluntad del licitador para asumir el encargo, considerando demostrada tanto la capacidad técnica y organizativa como la veracidad y viabilidad económica de la oferta formulada por PMMT Arquitectura para el expediente 50/2024 – Serv. Supervisión Proyectos D.G.I. SERMAS.

En Madrid, a 16 de septiembre de 2025

46343503K  
MAXIMIA  
TORRUELLA  
CASTEL (R:  
B64590201)

Firmado  
digitalmente por  
46343503K MAXIMIA  
TORRUELLA CASTEL  
[Redacted Signature]  
Fecha: 2025.09.16  
09:43:31 +02'00'

# PMMT

—  
FORWARD  
THINKING  
HEALTHCARE  
ARCHITECTURE

BCN/MAD

—  
INFO@PMMTARQ.COM  
WWW.PMMTARQ.COM  
T BCN (+34) 932 055 376  
T MAD (+34) 910 855 562

## ANEXO I – CARTA COMPROMISO COLABORADORES DE INGENIERÍA DE INSTALACIONES Y ESTRUCTURAS

**PMMT ARQUITECTURA.**

C/. Apodaca, 7.  
28004 – Madrid.

Madrid 15 de septiembre de 2025.

ASUNTO: Expediente: oferta de colaboración para el SERVICIO DE SUPERVISIÓN DE LOS PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS QUE AFECTEN AL ÁMBITO COMPETENCIAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SANITARIAS DEL SERVICIO MADRILEÑO DE SALUD”

Muy Sres. míos:

Por la presente les ratificamos la oferta de servicio presentada para el expediente arriba referido como colaboradores en el área de ingeniería de instalaciones; los honorarios profesionales acordados son el 11% de los honorarios totales facturados por PMMT Arquitectura, de acuerdo a la siguiente tabla de cálculo:

Tamaño de Proyectos	Honorarios PMMT	Honorarios Euring
hasta 1,00 MM€	<b>2.787,19 €</b>	<b>306,59 €</b>
hasta 5,00€	<b>7.219,00 €</b>	<b>794,09 €</b>
hasta 10 MM€	<b>22.773,15 €</b>	<b>2.505,05 €</b>
hasta 50 MM€	<b>16.006,20 €</b>	<b>1.760,68 €</b>
> 50 MM€	<b>163.284,70 €</b>	<b>17.961,32 €</b>


En Madrid, a 15 de septiembre de 2025.

50800349L  
FELIPE CICUJANO  
(R: B82765884)

Firmado digitalmente por  
50800349L FELIPE  
CICUJANO  
Fecha: 2025.09.16 04:05:21  
+02'00'

D. FELIPE CICUJANO CARRIÓN



**De:** Ignacio García Arbeteta igarcia@calter.es   
**Asunto:** Concurso SERMAS  
**Fecha:** 16 de septiembre de 2025, 7:44  
**Para:** PMMT - Pablo García Morales pablo.g@pmmtarq.com  
**Cc:** Dario Marcel Valle valle@calter.es, Adrián Barea Palomo abarea@calter.es



A: A: PMMT Arquitectura S.L.

Expediente: oferta de colaboración para el SERVICIO DE SUPERVISIÓN DE LOS PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS QUE AFECTEN AL ÁMBITO COMPETENCIAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SANITARIAS DEL SERVICIO MADRILEÑO DE SALUD”

Por la presente les ratificamos la oferta de servicio presentada para el expediente arriba referido como colaboradores en el área de estructuras; los honorarios profesionales acordados son el 9% de los honorarios totales facturados por PMMT Arquitectura, de acuerdo a la siguiente tabla de cálculo:

Tamaño de Proyectos	Honorarios PMMT	Honorarios Calter
hasta 1,00 MM€	2.787,19 €	250,85 €
hasta 5,00€	7.219,00 €	649,71 €
hasta 10 MM€	22.773,15 €	2.049,58 €
hasta 50 MM€	16.006,20 €	1.440,56 €
> 50 MM€	163.284,70 €	14.695,62 €

En Madrid, a 15 de septiembre de 2025.

**Ignacio García Arbeteta**  
Responsable Área Proyectos  
Teléfono directo: +34 616642057

SP | MADRID | [C/ Doctor Santero, 7](#), Local | +34 91 319 12 00

Más información en [www.calter.es](http://www.calter.es)  
O en [Twitter](#) :: [Facebook](#) :: [LinkedIn](#) :: [Instagram](#)

