

CONTRATO BASADO DENTRO DEL ACUERDO MARCO 5/2025, LOTE 1, PARA LOS SERVICIOS DE REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA Y EL HOSPITAL UNIVERSITARIO LA PAZ

INFORME SOBRE JUSTIFICACION RECIBIDA POR VALORES ANORMALES EN LA OFERTA ECONÓMICA

ANTECEDENTES

Recibida la documentación remitida por la Mesa de Contratación en relación con las ofertas económicas presentadas por los licitadores en el procedimiento de contratación referido, con fecha 30 de julio de 2026, se emitió informe sobre la verificación de la existencia de posibles ofertas incursas en presunción de anormalidad o desproporción, conforme a lo establecido en la normativa vigente y en los pliegos que rigen la licitación. En dicho informe se concluyó que en la oferta económica presentada por la empresa ESTUDIO CHILE 15, S.L.P., se presume incursa en oferta anormal o desproporcionada por superar el umbral previsto.

El artículo 149.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, (LCSP) dispone:

“a) Salvo que en los pliegos se estableciera otra cosa, cuando el único criterio de adjudicación sea el del precio, en defecto de previsión en aquellos se aplicarán los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y que, en todo caso, determinarán el umbral de anormalidad por referencia al conjunto de ofertas válidas que se hayan presentado, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

b) Cuando se utilicen una pluralidad de criterios de adjudicación, se estará a lo establecido en los pliegos que rigen el contrato, en los cuales se han de establecer los parámetros objetivos que deberán permitir identificar los casos en que una oferta se considere anormal, referidos a la oferta considerada en su conjunto.”

El apartado 11 de la solicitud de oferta formulada, en relación al criterio coste indica

Carácter desproporcionado o anormalmente bajo de las ofertas:

Se tomarán en consideración a efectos de apreciar, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados, la oferta económica siendo los límites para apreciar que se dan en aquella dicha circunstancia, los siguientes:

- Si se presentase un único licitador se considerará que incurre en presunción de temeridad si su oferta es inferior al presupuesto base de licitación en más de 15 unidades porcentuales.

- En el caso de que sean varias las ofertas, se considerara como desproporcionada o temeraria la baja de toda proposición económica cuyo porcentaje exceda de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de los porcentajes de baja de todas las proposiciones presentadas

Dado que en el presente procedimiento concurren varias ofertas, analizadas las proposiciones presentadas, la media aritmética de las bajas asciende a 28,17 %. En consecuencia, el umbral de presunción de anormalidad queda fijado en 38,17 %, resultado de adicionar diez puntos porcentuales a dicha media.

Puesto que la oferta presentada por el licitador ESTUDIO CHILE 15, S.L.P. del 47,59 %, supera el límite del 38,17 %, la misma se encuentra incursa en presunción de oferta anormalmente baja, motivo por el que se propuso requerir a la citada empresa para que argumente adecuadamente aquellas condiciones de la misma que sean susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o costes de su oferta, y justifique su viabilidad.

Dentro del plazo concedido, la empresa ESTUDIO CHILE 15, S.L.P., ha dado respuesta al requerimiento, presentando documento acreditativo.

ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACION OFERTA ANORMALMENTE BAJA.

Del examen del documento justificativo presentado por ESTUDIO CHILE 15, S.L.P., se desprende que la oferta se fundamenta en razones objetivas y que los argumentos que la empresa utiliza para justificar la reducción de costes y valoración a la baja de la oferta presentada resultan justificados.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **1000031392552826335309**

La empresa detalla pormenorizadamente las condiciones de su oferta en lo que se refiere a los gastos estimados de la misma en personal, gastos generales y gastos inherentes al proyecto.

La partida de mayor importe es la de gastos de personal, partiendo de los salarios del Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos y con la dedicación estimada para los diferentes perfiles implicados en los trabajos se considera que los precios presentados explican satisfactoriamente la oferta económica presentada anormalmente baja.

Por otra parte, la justificación presentada pone de manifiesto la concurrencia de determinadas condiciones especialmente favorables para la ejecución del contrato que, conforme a lo dispuesto en el artículo 149 de la LCSP, contribuyen a acreditar la viabilidad económica de la oferta. Tales condiciones descansan en cuatro factores objetivos que permiten optimizar la planificación de los trabajos, el empleo de los recursos disponibles y la estimación de las dedicaciones necesarias para su correcta ejecución.

1. Experiencia específica en trabajos análogos

La empresa acredita una experiencia previa significativa en actuaciones de naturaleza análoga a las que constituyen el objeto del presente contrato, circunstancia que ya fue objeto de valoración en el procedimiento de adjudicación del Acuerdo Marco P.A. 5/2025 como requisito de solvencia técnica y profesional exigido a los licitadores. Dicha experiencia, tanto en el ámbito de la arquitectura sanitaria como en el del planeamiento urbanístico, constituye un factor objetivo que reduce las incertidumbres asociadas a la ejecución de los trabajos y permite una planificación más precisa de los recursos técnicos y humanos necesarios, reforzando así la viabilidad de la oferta presentada.

2. Conocimiento previo del ámbito de actuación

ESTUDIO CHILE 15, S.L.P., justifica que dispone de un conocimiento previo del Hospital Universitario La Paz y de las necesidades asociadas a su transformación, derivado de su participación en concursos y licitaciones relacionados con el desarrollo del complejo hospitalario. Esta circunstancia favorece una planificación más eficiente de los trabajos y reduce costes de aprendizaje y análisis previo. Dicho conocimiento constituye una condición favorable para la ejecución del contrato, en la medida en que reduce los tiempos necesarios para la recopilación y análisis de información de partida, facilita la comprensión de las necesidades que deben ser atendidas mediante el instrumento de ordenación urbanística y permite una planificación más eficiente de los recursos humanos y técnicos adscritos a los trabajos. Asimismo, contribuye a minimizar incertidumbres durante el desarrollo de los trabajos y favorece una estimación más precisa de las dedicaciones requeridas, reforzando la coherencia y viabilidad de la oferta económica presentada.

3. Apoyo de un equipo especializado en urbanismo

La oferta se apoya en la colaboración de RH Arquitectos, equipo especializado en planeamiento urbanístico y con experiencia en procedimientos tramitados ante el Ayuntamiento de Madrid, así como en ámbitos urbanísticos complejos como Madrid Norte. Ello constituye una circunstancia favorable para afrontar la elaboración y tramitación del instrumento urbanístico objeto del contrato.

Esta circunstancia constituye un factor favorable para la ejecución de la prestación, en la medida en que aporta conocimiento técnico especializado sobre la normativa urbanística aplicable, los procedimientos administrativos de tramitación, la coordinación con los distintos órganos competentes y las exigencias derivadas de la obtención de los informes sectoriales que resulten necesarios. Todo ello permite reducir los riesgos inherentes a la elaboración y tramitación del instrumento de ordenación urbanística, optimizar los recursos destinados a los trabajos y realizar una estimación más precisa de las dedicaciones profesionales requeridas.

En consecuencia, la participación de un equipo con experiencia específica en actuaciones urbanísticas de complejidad comparable constituye una condición particularmente favorable para la ejecución del contrato, al incrementar las garantías de correcta planificación, coordinación y desarrollo de los trabajos, contribuyendo a sustentar la viabilidad técnica y económica de la oferta presentada.

4. Metodología y referencias procedentes de proyectos similares

La empresa manifiesta disponer de bases de datos, referencias de producción y experiencias previas obtenidas en proyectos análogos, circunstancia que le permite estimar con mayor precisión las dedicaciones necesarias y optimizar la organización de los trabajos, sustentando así la viabilidad económica de la oferta presentada.



El conocimiento previo de las cargas de trabajo, de las dedicaciones profesionales requeridas para cada fase del procedimiento urbanístico y de los recursos habitualmente necesarios para la elaboración de documentos de naturaleza similar permite realizar una planificación más precisa de los medios humanos y materiales adscritos a la ejecución del contrato. Ello permite al licitador ajustar con mayor precisión la estructura económica de su oferta sin que ello implique una merma en la calidad técnica de los trabajos comprometidos.

PROPUESTA

A la vista de la documentación aportada por ESTUDIO CHILE 15, S.L.P. y del análisis realizado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se considera suficientemente justificada la oferta presentada. En consecuencia, se propone su aceptación, al no apreciarse circunstancias que permitan concluir que su ejecución pueda verse comprometida en los términos y condiciones ofertados.

En Madrid a la fecha de la firma

Firmado digitalmente por: GATELL RUIZ DE GORDEJUELA JOSE IGNACIO
Fecha: 2026.08.17 13:57

D. Jose Ignacio Gatell Ruiz de Gordejuela
Subdirector de Gestión del Plan de Reforma del Hospital
Hospital Universitario La Paz



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1000031392552826335309**