

## INFORME TÉCNICO

**Asunto:** Valoración de la justificación de la oferta incurso en presunción de anormalidad

**Procedimiento:** Servicio de redacción y actualización del proyecto del edificio de Cereales y Leguminosas en la Finca El Encín

**Expediente:** A/SER-000840/2026

**Licitador afectado:** SERVICIO PROFESIONAL DE ARQUITECTURA, CONSULTORÍA E INGENIERÍA, S.L.U. (ARTECOIN)

**Fecha:** 14/04/2026

### Introducción

Este informe tiene por objeto analizar la justificación presentada por la empresa SERVICIO PROFESIONAL DE ARQUITECTURA, CONSULTORÍA E INGENIERÍA, S.L.U., inicialmente considerada como anormalmente baja.

### Metodología y marco normativo

Se ha realizado una revisión detallada de los informes técnicos presentado por la empresa, incluyendo análisis de costes, materiales, medios técnicos, ventajas competitivas y conclusiones sobre la viabilidad económica de la oferta.

El análisis se realiza conforme al artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP), que establece que el órgano de contratación debe solicitar justificación cuando se detecte una baja desproporcionada. Se valoran los siguientes aspectos:

- a) Ahorros derivados del procedimiento de ejecución.
- b) Soluciones técnicas y condiciones excepcionalmente favorables.
- c) Innovación y originalidad de las soluciones propuestas.
- d) Cumplimiento de obligaciones medioambientales, sociales, laborales y de subcontratación, conforme al artículo 201 de la LCSP.
- e) Obtención de ayudas de Estado.

## 1. Antecedentes

Se requirió al licitador **SERVICIO PROFESIONAL DE ARQUITECTURA, CONSULTORÍA E INGENIERÍA, S.L.U.** para justificar su oferta al estar incurso en presunción de anormalidad conforme al **artículo 149 de la LCSP**.

El licitador presentó la **justificación escrita** dentro de plazo, aportando un documento extenso con desglose de costes, medios, metodología, solvencia y respaldo documental.

## 2. Análisis técnico-económico de la oferta

### 2.1. Coherencia del desglose de costes

El licitador presenta una metodología de cálculo desglosando basada en:

- **1.410 horas totales**, distribuidas conforme a las fases, actuaciones y entregables del pliego de prescripciones técnicas y secuencia real del contrato.
- Costes salariales calculados conforme las Tablas del **XX Convenio Colectivo de nacional de empresas de ingeniería, oficinas de estudios técnicos, inspección, supervisión y control técnico y de calidad**, aplicando coste/hora de **22,09 €/h** para técnicos nivel 1.
- Incorporación de gastos generales (13 %), imprevistos, beneficio (6 %) y costes indirectos desplazamientos y dietas.

El licitador ha acreditado ahorros derivados del procedimiento de ejecución mediante:

- Adecuación de los medios humanos propuestos.
- Coherencia del dimensionamiento temporal de los trabajos.
- Idoneidad y suficiencia de las soluciones técnicas y metodológicas planteadas.
- Existencia de mecanismos de aseguramiento de la calidad y control técnico.
- Capacidad para absorber incidencias propias de la redacción del proyecto sin menoscabo del alcance contractual.

El ahorro no se basa en reducciones salariales, sino en una estructura interna eficiente mediante la optimización de recursos y la implemmentación de procesos tecnológicos.

El importe final de los costes coincide con la oferta presentada: **47.546,54 € (IVA excl.)**.

La estructura económica es **coherente**, está **fundamentada en normativa laboral vigente** y se alinea con valores de mercado para servicios similares.

## 2.2. Viabilidad técnica

El licitador acredita:

- La empresa justifica la adscripción al contrato de un equipo técnico multidisciplinar, integrado por profesionales con titulación habilitante y experiencia directamente relacionada con el objeto del contrato, en los términos exigidos por el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- El reparto funcional de tareas es coherente con la naturaleza del contrato y cubre todas las disciplinas técnicas exigidas, sin apreciarse carencias en cuanto a perfiles profesionales o especialización.
- Asimismo, las horas imputadas a cada perfil se encuentran alineadas con la secuencia real del contrato y con los hitos definidos en el PPT (consulta urbanística, levantamiento del estado actual, redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, estudios complementarios y atención a supervisión), resultando técnicamente razonables a la vista de la metodología propuesta.
- Uso de metodología basada en procesos BIM, gestión documental centralizada y modelado digital, que permiten minimizar duplicidades, errores de coordinación y retrabajos.
- Se incorpora un sistema avanzado de captura de datos del estado actual del edificio, mediante escaneado láser y generación de nube de puntos, lo que reduce de forma significativa la incertidumbre dimensional y técnica en fases posteriores del proyecto.
- La integración de los distintos documentos técnicos (memoria, anejos, planos, mediciones y presupuesto) se realiza bajo un enfoque coordinado, garantizando la coherencia global del proyecto.
- Protocolos de trabajo que permiten ahorro en tiempos administrativos y de oficina técnica.
- Licencias software profesionales y medios materiales de propiedad que evitan alquileres externos.

La documentación evidencia solvencia técnica más que suficiente.

Estas soluciones técnicas no alteran el alcance del contrato definido en los Pliegos, sino que **inciden en la eficiencia interna del proceso de redacción**, permitiendo una reducción de tiempos sin menoscabo de la calidad técnica exigible.

Un aspecto relevante desde el punto de vista de la viabilidad técnica es la previsión explícita de una **provisión de riesgos y contingencias**, destinada a absorber:

- Requerimientos derivados de la supervisión técnica o control de calidad.
- Subsanaciones documentales.

- Ajustes urbanísticos o administrativos.
- Necesidades adicionales de coordinación técnica.

Dicha previsión es coherente con el carácter del contrato (redacción de proyecto a tanto alzado, sin revisión de precios, con pago único final) y evidencia una **planificación prudente**, compatible con el nivel de baja ofertado.

La documentación evidencia solvencia técnica más que suficiente.

## 2.3 Innovación y originalidad de las soluciones

La empresa describe:

La empresa fundamenta la viabilidad técnica de su oferta en la aplicación de una **metodología de trabajo estructurada**, apoyada en un **ecosistema tecnológico propio**, orientado a optimizar los procesos de toma de datos, redacción documental, coordinación técnica y control de calidad.

De la documentación aportada se desprende que:

- La metodología se basa en **procesos BIM, gestión documental centralizada y modelado digital**, que permiten minimizar duplicidades, errores de coordinación y retrabajos.
- Se incorpora un sistema avanzado de **captura de datos del estado actual del edificio**, mediante escaneado láser y generación de nube de puntos, lo que reduce de forma significativa la incertidumbre dimensional y técnica en fases posteriores del proyecto.
- La integración de los distintos documentos técnicos (memoria, anejos, planos, mediciones y presupuesto) se realiza bajo un enfoque coordinado, garantizando la coherencia global del proyecto.

Todo ello constituye ventaja competitiva objetiva y verificable.

## 3. Análisis jurídico

### 3.1. Cumplimiento del artículo 149 LCSP

La justificación presentada analiza detalladamente los criterios del art. 149.4 de la LCSP:

- **Ahorros por organización interna**, disponibilidad de medios propios y experiencia.

- **Condiciones técnicas ventajosas** y uso extensivo de herramientas BIM que reducen tiempos y costes.
- **Adecuación social, laboral y medioambiental**, sin indicios de precios por debajo del coste.

La empresa aporta argumentos suficientes para explicar los importes ofertados sin incurrir en competencia desleal.

### 3.2. Cumplimiento del artículo 201 de la LCSP (costes laborales)

La empresa justifica la reducción de costes fundamentalmente en la **optimización de los procesos de trabajo** mediante la utilización de un **ecosistema tecnológico propio**, que integra herramientas digitales avanzadas de gestión documental, modelado BIM, captura de datos en campo y coordinación técnica.

Dicha metodología permite una **reducción efectiva de las horas técnicas necesarias** para la ejecución del contrato, cuantificada en **382 horas menos** respecto a una ejecución con métodos tradicionales, lo que supone una disminución del esfuerzo técnico del **21,32 %**, sin merma del alcance ni de los entregables exigidos en el PPT. Este ahorro se encuentra **debidamente cuantificado** y valorado económicamente, vinculándolo a costes horarios coherentes con el XX Convenio nacional de ingeniería y oficinas técnicas (2023–2025).

En consecuencia, el ahorro alegado no deriva de una infravaloración de las prestaciones, sino de una **organización más eficiente de los medios personales y técnicos**, acorde con lo exigido por el artículo 149.4.a) de la LCSP.

El licitador describe con suficiente detalle las **soluciones técnicas adoptadas**, basadas en herramientas propias y en metodologías de trabajo consolidadas, que permiten una mayor precisión en la toma de datos, una mejor coordinación entre disciplinas y una reducción de tiempos improductivos.

Estas condiciones se consideran **excepcionalmente favorables** en la medida en que proceden de **medios propios de la empresa**, fruto de inversiones previas en I+D+i y de la experiencia acumulada en contratos de naturaleza similar, sin que se aprecie dependencia de factores externos inciertos o de condiciones de mercado coyunturales.

El informe presentado pone de manifiesto el carácter **innovador y original** de las soluciones técnicas empleadas, destacando el uso integrado de tecnologías BIM,

escaneado láser, gemelos digitales, plataformas de gestión colaborativa y automatización documental.

Estas soluciones, debidamente explicadas y vinculadas al objeto del contrato, permiten justificar la viabilidad de la oferta en términos técnicos y económicos, cumpliendo con el requisito previsto en el artículo 149.4.c) de la LCSP.

En relación con el cumplimiento de las obligaciones laborales, la empresa aporta un **desglose detallado de los costes salariales**, calculados conforme al **XX Convenio colectivo del sector de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos**, incluyendo gastos generales y beneficio industrial.

Asimismo, se acredita el cumplimiento de las obligaciones medioambientales, sociales y de seguridad y salud laboral mediante la aportación de **certificaciones ISO vigentes** (ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001, ISO 50001 e ISO 10006), que avalan la correcta implantación de sistemas de gestión en estas materias.

No se aprecia, por tanto, que la baja económica ofertada se sustente en el incumplimiento de obligaciones legales o convencionales, sino en una **estructura de costes viable y conforme a la normativa aplicable**

### 3.3. Ausencia de Competencia desleal (Ley 3/1991)

Del análisis realizado:

- No hay precios orientados a excluir a competidores.
- El margen de beneficio, aunque ajustado, es **positivo**.
- El precio no induce a error ni desacredita otras ofertas.
- El ahorro procede de la estructura organizativa del licitador.
- 

### 3.4 Análisis comparado con precios de mercado

Aunque no se exige crear precios públicos de referencia (doctrina TACRC), se ha verificado:

Número de horas similar al habitual en redacción de proyectos de acondicionamiento y rehabilitación de edificios de mediana entidad.

Costes/hora ajustados a tablas oficiales y coincidentes con calculadoras colegiales.

Visados, desplazamientos e imprevistos razonables y dentro de rangos habituales COAM/COAAT.

La oferta **se sitúa dentro de márgenes compatibles con mercado**, pese a ser económicamente baja.

#### 4. Análisis de riesgos y medidas de mitigación

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 149 de la LCSP y conforme a la doctrina reiterada de los tribunales administrativos de recursos contractuales, la valoración de una oferta incurso en presunción de anormalidad no debe limitarse al análisis del desglose económico presentado, sino que debe extenderse a la **identificación de los riesgos asociados a la ejecución del contrato** y a la evaluación de las **medidas de mitigación previstas por el licitador** para garantizar su correcta ejecución.

A la vista de la documentación presentada por ARTECOIN, se identifican los siguientes riesgos potenciales y las correspondientes medidas de mitigación:

##### **-Riesgo de insuficiencia de medios personales**

##### **Descripción del riesgo**

Dada la reducción del importe ofertado respecto al Presupuesto Base de Licitación, existe el riesgo teórico de que la empresa no disponga de medios personales suficientes para afrontar la totalidad de las prestaciones exigidas en el PPT, especialmente en un contrato de servicios donde el coste laboral constituye el principal componente económico.

##### **Medidas de mitigación valoradas**

La empresa ha aportado un **desglose detallado del equipo técnico adscrito al contrato**, indicando perfiles profesionales, titulaciones, funciones concretas, dedicación al contrato y costes horarios, todos ellos calculados conforme al convenio colectivo aplicable e incluyendo gastos generales y beneficio industrial.

Asimismo, la reducción de horas imputadas se justifica en la **optimización de procesos mediante herramientas tecnológicas propias**, lo que permite mantener el



alcance y calidad del servicio con un número de horas inferior al estimado mediante metodologías tradicionales. En consecuencia, el riesgo se considera **adecuadamente mitigado**.

### **-Riesgo de incumplimiento de plazos de ejecución**

#### **Descripción del riesgo**

El contrato establece un plazo de ejecución cerrado y un régimen de penalidades por demora. Una oferta con baja significativa podría conllevar el riesgo de retrasos en la entrega de los trabajos si la planificación no fuera realista.

#### **Medidas de mitigación valoradas**

ARTECOIN justifica el cumplimiento del plazo mediante una **planificación basada en la experiencia previa en contratos de naturaleza similar** y en el uso de plataformas de gestión y seguimiento de proyectos que permiten una coordinación continua entre disciplinas y una detección temprana de incidencias.

Además, se contempla una **provisión económica específica para riesgos y contingencias**, destinada a absorber desviaciones derivadas de requerimientos administrativos, subsanaciones de supervisión o ajustes técnicos, sin afectar al calendario de entregas. Por ello, el riesgo de incumplimiento de plazos se considera **razonablemente controlado**.

### **-Riesgo de reducción de la calidad técnica de los trabajos**

#### **Descripción del riesgo**

En ofertas con precios significativamente inferiores a la media, puede existir el riesgo de que la reducción de costes se traduzca en una merma de la calidad técnica de los documentos entregados.

#### **Medidas de mitigación valoradas**

La empresa acredita la implantación de **sistemas de gestión certificados** (ISO 9001 e ISO 10006), orientados específicamente a la calidad en la ejecución de proyectos, así como la utilización de herramientas BIM, de control documental y de verificación técnica que reducen errores y retrabajos.

Asimismo, el contrato incluye la obligación de someter el proyecto a **supervisión o control de calidad externo**, circunstancia que refuerza adicionalmente la garantía de



calidad de los trabajos. En consecuencia, no se aprecia un riesgo relevante de degradación de la calidad técnica.

#### **- Riesgo económico-financiero durante la ejecución del contrato**

##### **Descripción del riesgo**

El contrato se configura a tanto alzado, sin revisión de precios y con pago único a la finalización, lo que podría generar tensiones económicas durante la ejecución en caso de desviaciones no previstas.

##### **Medidas de mitigación valoradas**

El licitador asume expresamente el régimen de **riesgo y ventura del contratista** y ha incorporado en su oferta una **bolsa económica específica para riesgos y contingencias**, debidamente desglosada y justificada, destinada a cubrir incidencias previsibles propias de la fase de redacción del proyecto.

Esta previsión evidencia una planificación económica prudente y compatible con la baja ofertada, por lo que el riesgo económico-financiero se considera **limitado y asumido conscientemente por el licitador**.

#### **-Riesgo de incumplimiento de obligaciones laborales, sociales o medioambientales**

##### **Descripción del riesgo**

Una baja económica podría, en abstracto, sustentarse en el incumplimiento de obligaciones legales o convencionales en materia laboral, social o medioambiental.

##### **Medidas de mitigación valoradas**

La empresa acredita el cumplimiento del convenio colectivo sectorial aplicable, así como la implantación de sistemas de gestión certificados en materia ambiental, de seguridad y salud en el trabajo y de gestión energética (ISO 14001, ISO 45001 e ISO 50001).

No se identifican indicios de que la oferta se fundamente en el incumplimiento de obligaciones legales, por lo que este riesgo se considera **debidamente mitigado**.

## 5. Conclusiones

Tras revisar la justificación aportada, se concluye que:

1. **La empresa acredita solvencia técnica amplia**, con medios suficientes.
2. No se aprecia riesgo de **incumplimiento del contrato** por insuficiencia de recursos.
3. No concurren circunstancias que permitan considerar la oferta inviable o temeraria en los términos del art. 149 LCSP.
4. Se aprecia una estructura organizativa eficaz que justifica el ahorro.
5. La empresa aporta documentación extensa y verificable que respalda cada capítulo.
6. No se aprecia riesgo de incumplimiento contractual ni comportamiento desleal.

La empresa ha presentado justificación técnicamente válida para su oferta anormalmente baja según los criterios establecidos en la LCSP

A la vista de todo lo anterior, se considera que la documentación aportada **desvirtúa la presunción de anormalidad de la oferta**, permitiendo concluir que la misma resulta **viable técnica y económicamente**, y compatible con una correcta ejecución del contrato conforme a los pliegos que rigen la licitación.

## 6. Propuesta para la Mesa de Contratación

Tras el análisis técnico de la justificación presentada por la empresa ARTECOIN, se concluye que la oferta, si bien ha sido considerada inicialmente como anormalmente baja, ha sido debidamente justificada conforme a lo establecido en el artículo 149 de la LCSP. Por tanto, se propone la admisión de la oferta al procedimiento de adjudicación, al haberse acreditado su viabilidad técnica y económica.

Ha de ser el órgano de contratación quien, a la vista de la justificación aportada por el licitador, a propuesta de la mesa de contratación, con el previo y preceptivo asesoramiento técnico, resuelva si considera suficiente la justificación aportada para la correcta ejecución del contrato o, si por el contrario, considera que el contrato no puede ser cumplido según la proposición ofertada, a la vista de las justificaciones aportadas por el licitador.

Madrid, a fecha de firma.

Por IMIDRA

**MOLINA  
PLAGARO  
FRANCISCO -**

Firmado digitalmente  
por MOLINA  
PLAGARO FRANCISCO

Fecha: 2026.04.21

11:51:13 +02'00'

Fdo:Francisco Molina Plágaro