

INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA POR LA UTE MADC OLALQUIAGA INTEGRADA POR MADC & PARTNERS, S.L.P. Y OLALQUIAGA ARQUITECTOS, S.L.P. PARA LA “REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DEL PALACETE, JARDÍN Y VALLADO DEL INMUEBLE DE LA CALLE GENERAL ORAÁ, 39. MADRID” (Expte.:A/SER-008784/2026)

El presente informe se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, a efectos de analizar la justificación de la oferta presentada por la UTE MADC OLALQUIAGA integrada por MADC & Partners, S.L.P. y OLALQUIAGA ARQUITECTOS, S.L.P. por un importe de 410.000 €, IVA excluido, para la “Redacción del proyecto básico y de ejecución y dirección facultativa de las obras de rehabilitación del palacete, jardín y vallado del inmueble de la Calle General Oraá, 39. Madrid.”, con un presupuesto base de licitación de 661.964,47 €.

La Mesa de Contratación con fecha 30 de junio de 2026 procedió a comprobar que la oferta económica de la UTE MADC OLALQUIAGA integrada por MADC & Partners, S.L.P. y OLALQUIAGA ARQUITECTOS, S.L.P., presentada electrónicamente a la licitación del contrato de servicios, contenía valores anormalmente desproporcionados de conformidad con los parámetros objetivos recogidos en el apartado 12 del cuadro de características del contrato del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y solicita informe técnico sobre la acreditación de la viabilidad en la justificación de la propuesta económica de la oferta.

La oferta representa una baja de un 38,06 %, respecto al presupuesto de licitación de 661.964,47 € (sin IVA).

A efectos de justificar el precio ofertado, la empresa UTE MADC OLALQUIAGA integrada por MADC & Partners, S.L.P. y OLALQUIAGA ARQUITECTOS, S.L.P. indica que existen circunstancias que permiten ese nivel de ahorro en los costes.

A continuación, se resumen las principales consideraciones incluidas en la documentación presentada por el licitador que tienen relevancia a la hora de justificar el precio ofertado para el servicio:

Condiciones que expone el licitador para justificar su oferta

En cuanto al ahorro en los servicios prestados, el licitador expone que tiene una amplia experiencia acumulada en los últimos 25 años en la redacción de proyectos y direcciones de obra con especial atención a trabajos desarrollados para la Administración Pública en los últimos 15 años con características similares al edificio objeto del contrato.

El licitador presenta un estudio pormenorizado de los costes previstos incluyendo:

- Medios materiales: el licitador expone que tanto la empresa MADC & Partners S.L.P. como la empresa OLALQUIAGA ARQUITECTOS, S.L.P. cuentan con estudios ubicados en la Comunidad de Madrid con un alquiler de bajo coste.

En el caso del estudio OLALQUIAGA ARQUITECTOS, S.L.P., su ubicación a 15 minutos a pie de la Calle General Oraá, supone un ahorro de tiempo y costes durante los

desplazamientos a obra. Se repercuten los gastos indicados de los alquileres en el desglose aportado.

- Gastos corrientes: El licitador expone que se harán cargo de los trabajos a desarrollar dos socios profesionales de la empresa MADC & Partners S.L.P. (arquitecto y arquitecto técnico) y un socio profesional de la empresa OLALQUIAGA ARQUITECTOS, S.L.P. (arquitecto) con experiencia acreditada en trabajos de naturaleza análoga. Adicionalmente sólo resulta repercutible el coste de un arquitecto con dedicación parcial.

El desglose aportado contempla los gastos de personal y el coste para la empresa del tiempo empleado por los socios profesionales. De la documentación aportada no se desprende que los costes imputados al empleado resulten inferiores a los mínimos derivados de la normativa laboral y del convenio colectivo de aplicación. En cuanto a los costes imputados al trabajo de los socios, se encuentran por encima del convenio de aplicación, si bien no tienen por qué constituir costes salariales sujetos a convenio dado que se trata de socios profesionales, considerándose razonables a efectos del análisis de viabilidad de la oferta.

En cuanto al número de horas imputadas para la ejecución del contrato, que el licitador justifica en base a los plazos de ejecución de los pliegos, y dada la naturaleza de estas prestaciones profesionales, no resulta posible determinar de forma objetiva una dedicación horaria mínima exigible al no haberse establecido parámetros específicos en los pliegos. No obstante, en la dedicación propuesta, y una vez analizada la composición del equipo técnico, no se aprecia una desproporción manifiesta entre los recursos comprometidos y el alcance de las prestaciones objeto del contrato, considerándose compatible con la correcta prestación del servicio. Asimismo, la experiencia y los honorarios percibidos en actuaciones similares, acreditados mediante certificados de buena ejecución, permiten apreciar la capacidad del licitador para prestar los servicios requeridos por los honorarios ofertados. En todo caso, dado que el licitador declara, en la documentación presentada, un cálculo de beneficio del 21,6% (88.680 €) para este trabajo, existe un margen de beneficios tal que permite absorber eventuales incrementos moderados de dedicación durante la ejecución del contrato sin comprometer la viabilidad económica de la oferta.

Se observa que el desglose aportado no incluye expresamente el coste correspondiente al seguro profesional del arquitecto técnico. Se entiende que la incidencia económica sobre el importe total de la oferta resulta marginal y no compromete su viabilidad económica.

- Reducción del equipo externo a la empresa: El licitador expone que reducen el equipo externo a la empresa a subcontratar, asumiendo el máximo de competencias internamente y reduciendo significativamente los costes por este concepto.

El licitador aporta las ofertas de los técnicos externos comprometidos para las distintas especialidades, lo que permite verificar la razonabilidad de los costes externos incluidos en el estudio económico.

En cuanto a las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que se disponga para prestar los servicios y/o ejecutar las obras, el licitador expone que

mantiene colaboraciones estables con los equipos especializados, disponiendo de procedimientos de coordinación y flujos de trabajo ya establecidos. Esto permite reducir los costes de control, supervisión e intercambio de información respecto a un equipo de nueva creación.

El licitador cuenta con medios propios para la realización de infografías, metodología de trabajo BIM implantada desde hace 10 años y software BIM con licencias ya pagadas para otros proyectos en marcha, no suponiendo un coste adicional específico para el contrato. Estos factores se consideran favorables para la prestación adecuada del servicio.

En cuanto a la innovación y originalidad de las soluciones propuestas para prestar los servicios, el licitador expone que su metodología incluye la participación temprana de los especialistas anticipando incompatibilidades y optimizando las soluciones técnicas desde las fases iniciales.

Inciden, entre otros, en los siguientes aspectos:

- Conocimiento de la estructura al contar con un especialista en estructuras con conocimientos previos sobre el edificio.
- Experiencia en la solicitud y tramitación de licencias y ante las comisiones de patrimonio.
- Empleo de soluciones constructivas ya empleadas en proyectos anteriormente ejecutados.
- Uso de metodología BIM como herramienta integral de gestión.

Si bien estas condiciones pueden ser favorables para la eficiencia del desarrollo del proyecto, no es posible valorarlas pormenorizadamente en este informe con la información disponible.

En el caso del uso de metodología BIM como herramienta integral de gestión, dado que el equipo ha incluido en su oferta la utilización de esta metodología, su incidencia no se valora más allá de la experiencia declarada anteriormente y la propiedad de las licencias mencionada con anterioridad, al disponer ya de las licencias y metodología implantadas, sin necesidad de incurrir en costes adicionales específicos para este contrato.

Conclusión

Analizada la documentación aportada por la UTE y el estudio económico presentado, se considera que la documentación aportada proporciona una explicación suficiente, coherente y técnicamente razonable de los costes internos y externos y de las circunstancias organizativas que permiten la ejecución de las prestaciones en las condiciones ofertadas.

Asimismo, se considera que la reducción del importe ofertado no se fundamenta en una disminución del alcance de las prestaciones exigidas en los pliegos, sino en circunstancias objetivas vinculadas a la organización empresarial de la UTE, la participación directa de los socios profesionales en la ejecución del contrato, la disponibilidad de medios propios, entre ellos una oficina en proximidad a la obra y en los acuerdos alcanzados con los equipos externos especializados, sin que se aprecien indicios de insuficiencia de medios humanos o materiales para la correcta ejecución de las prestaciones previstas en los pliegos, ni de incumplimiento de la normativa sobre subcontratación o de las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral.

Por todo ello, se considera que la información aportada (desglose detallado de costes, acreditación de medios personales y materiales y experiencia previa) permite explicar satisfactoriamente el bajo nivel de precios ofertado para ejecutar las condiciones exigidas por los pliegos y concluir que no se han identificado elementos objetivos que permitan considerar que su ejecución resulte inviable o incompatible con el correcto cumplimiento del contrato, todo ello en los términos previstos en el artículo 149 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

El análisis efectuado se limita a valorar la suficiencia de la justificación presentada por el licitador a efectos de determinar la viabilidad de la oferta, sin que corresponda a este informe efectuar una auditoría económica completa de la estructura de costes de la empresa ni sustituir la responsabilidad empresarial en la ejecución del contrato.

EL JEFE DE ÁREA DE PROYECTOS Y OBRAS II