

INFORME DE JUSTIFICACIÓN ACLARACIÓN OFERTA ANORMALMENTE BAJA

PRESENTADA POR GERMÁN BONILLA MONTIJANO PARA LOS SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN DE CUBIERTA INCLINADA DE TEJAS, MEJORA DE LA ENVOLVENTE Y DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO DE OFICINA DE SS.CC. AGAPA

CÓDIGO GEXAP: CONTR 2025 / 223201

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN (IVA INCLUIDO): CUARENTA Y DOS MIL CIENTO OCHO EUROS (42.108,00 euros).

LICITADOR: GERMÁN BONILLA MONTIJANO

Con fecha de 2 de julio de 2025, se reúne la Mesa de Contratación de la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía e identifica que la documentación presentada por la GERMAN BONILLA MONTIJANO para la justificación de la anormalidad de su oferta, se advierte de las siguientes deficiencias:

1. Falta la acreditación que justifique la afirmación de que la oferta realizada se encuentra dentro “del rango de honorarios real, de acuerdo con el mercado ofertado en servicios de esta naturaleza”.
2. Justificación de la aplicación del Convenio Colectivo para Oficinas y Despachos de la Provincia de Jaén de 2024, al personal que integra el equipo técnico asignado a la ejecución del contrato, (Arquitecto, Arquitecto Técnico y Delineante).
3. En relación a los gastos generales de oficina y gastos indirectos del licitador anuales, existen discrepancias en los importes indicados en el desglose de gastos y en las facturas y recibos aportados justificativos del gasto anual.
4. En cuanto a los gastos de desplazamiento (por cada visita), según el Convenio Colectivo para Oficinas y Despachos de la Provincia de Jaén de 2024, el cual considera de aplicación, de conformidad con el artículo 32, le correspondería al menos media dieta en cada visita.

Con fecha de 5 de julio de 2025, D. German Jesus Bonilla Montijano remite escrito de justificación de reparos, en el que indica:

Con relación a:

1.- *Falta la acreditación que justifique la afirmación de que la oferta realizada se encuentra dentro “del rango de honorarios real, de acuerdo con el mercado ofertado en servicios de esta naturaleza”, D. German Jesus Bonilla Montijano se pronuncia en:*

Estima que el precio ofertado se encuentra dentro de los valores de mercado tomando como experiencia los casi **20 años de ejercicio profesional como arquitecto**, así como el desarrollo de numerosos proyectos tanto para la administración como para clientes privados.

En cualquier caso, y debido a la competencia del mercado, el precio de los servicios tanto a cliente público como al privado, requiere siempre de un reajuste respecto de los aconsejados en los baremos orientativos, quedando desafortunadamente siempre por debajo de lo aconsejado, si bien permitiendo **un razonable desempeño de la actividad profesional** como se ha acreditado en la justificación de precio aportada.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

IÑIGO RAFAEL TERRY ESQUIVIAS

08/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmNZ9B86MN4WHVNJZNQFKVRB5JQ

PÁG. 1/3





El precio de mercado para honorarios de un arquitecto es el valor promedio o habitual que se cobra por los servicios profesionales de arquitectura en una zona geográfica determinada, considerando factores como:

- Tipo y escala del proyecto (residencial, comercial, institucional, etc.)
- Complejidad técnica y normativa (baremado con el coeficiente K de la página 46 de los baremos orientativos del Consejo Andaluz de Colegios de Arquitectos). Solo este aspecto haría que los honorarios pudieran ser de hasta 5 veces mayores o menores.
- Nivel de experiencia del arquitecto
- Localización
- Servicios incluido

2.- “Justificación de la aplicación del Convenio Colectivo para Oficinas y Despachos de la Provincia de Jaén de 2024, al personal que integra el equipo técnico asignado a la ejecución del contrato, (Arquitecto, Arquitecto Técnico y Delineante)”

Indica que se ha tomado el legal y vigente convenio local para los servicios prestados según consejo del asesor laboral y fiscal con el que cuenta el arquitecto. Aún no existe convenio para 2025.

La aplicación del Convenio Colectivo para Oficinas y Despachos se ha llevado a cabo mediante las tablas salariales incluidas en el ANEXO I del mismo documento, teniendo en cuenta salario base y el plus de antigüedad.

Consultado la pagina web de Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos <https://cacoa.es/convenios-colectivos-de-aplicacion-en-estudios-de-arquitectura/>, se recogen los convenios colectivos que conocemos hasta el momento. Para la provincia de Jaén es de aplicación el Convenio Colectivo de ámbito provincial de Oficinas y Despachos (Jaén 2017-18)

3.- “En relación a los gastos generales de oficina y gastos indirectos del licitador anuales, existen discrepancias en los importes indicados en el desglose de gastos y en las facturas y recibos aportados justificativos del gasto anual.”

D. German Jesus Bonilla, indica que en cualquier caso, la información aportada ha buscado no aplicar un porcentaje genérico de los gastos generales, indirectos o beneficio industrial sino una cifra mucho más aproximada a la realidad.

La casuística de cada uno de los gastos no siempre permite dar una cifra exacta del coste mensual de una anualidad atrás desde la fecha de redacción del informe de justificación de precio. No obstante, la **variación entre recibos y cantidad total es reducida**, estando dentro de un nivel de tolerancia razonable. Dentro de los recibos y justificantes de gastos suele haber una proporción correspondiente a otros servicios, etc con dificultad para ser individualizados si no es con el uso de contabilidad de costes muy precisa. Esta contabilidad analítica de los costes de producción de una empresa requiere de un estudio muy detallado que quizás no aporta un gran valor añadido para conocer el alcance de los gastos en la prestación del servicio que nos ocupa.

Como ejemplo de estimación de costes, indica Por citar otro aspecto de difícil cuantificación, el contador de la luz del inmueble destinado al despacho de arquitectura da servicio también a la vivienda del arquitecto, no siendo posible delimitar con precisión que parte del coste fijo de la luz responde a uno u otro inmueble. Igualmente ocurre con el servicio de internet ya que mediante un amplificador da señal a despacho y vivienda (puerta colindante). Igualmente ocurriría con el caso del agua debido a que el espacio de trabajo cuenta únicamente con baños comunes compartidos por todas las oficinas del inmueble cuyos gastos son soportados dentro de los gastos de la comunidad

4.- “En cuanto a los gastos de desplazamiento (por cada visita), según el Convenio Colectivo para Oficinas y Despachos de la Provincia de Jaén de 2024, el cual considera de aplicación, de conformidad con el artículo 32, le correspondería al menos media dieta en cada visita”

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

IÑIGO RAFAEL TERRY ESQUIVIAS

08/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmNZ9B86MN4WHVNJZNQFKVRB5JQ

PÁG. 2/3





D. Germán Jesus Bonilla, indica que la media dieta estaría dotada con 29,53 euros, siendo el número de visitas de 5 las estimadas. La cantidad total por este concepto sería de 147,65 euros.

En resumen indica que:

Se ha intentado dar una cantidad de gastos lo más certera posible dentro de la casuística que nos ocupa y proporcionadamente, siendo el nivel de variación muy reducido en proporción a los honorarios y cifras manejados. Por tanto, deberían tomarse como cierto, acreditados y razonables, los valores reflejados en las diferentes tablas y explicaciones mostradas.

En consecuencia se informa que

- Que el precio ofertado se encuentra dentro de los valores de mercado tomando como experiencia los casi **20 años de ejercicio profesional como arquitecto**, tanto para la administración como para clientes privado.

El precio ofertado es un 26,66% por debajo de la media de todos los licitadores.

- Que es de aplicación el Convenio Colectivo de ámbito provincial de Oficinas y Despachos (Jaén 2017-18).
- Los gastos generales oficina y gastos indirectos del licitador se ha estimado intentando ajustar al máximo con los imputables al servicio, pero que es difícil dar una cifra exacta del coste. Por ejemplo ha estimado que es repercutible como gasto de su Oficina un 50% de las factura anual en internet y telefonía y un 30% de la factura de energía eléctrica, del inmueble donde comparte su vivienda y oficina.
- Según Convenio colectivo indica que *“la empresa abonará una dieta completa cuando tenga que comer y pernoctar fuera de su domicilio, y media dieta cuando efectúe una comida fuera de su domicilio”*. Esta claro que genera media cuando efectúe una comida fuera de su domicilio.

El no haber estimado este coste por importe total de 147,65 euros, en su justificación de oferta anormal se considera que es insignificante teniendo en cuenta el margen total de beneficio neto asciende a la cantidad de 4.228,04 euros

Fdo.: Iñigo Terry Esquivias

El Jefe de Departamento de Recursos Agrícolas y Ganaderos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IÑIGO RAFAEL TERRY ESQUIVIAS	08/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmNZ9B86MN4WHVNJZNQFKVRB5JQ	PÁG. 3/3	