INFORME TÉCNICO SOBRE JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN DE OFERTA POR ESTAR INCURSA EN PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD

EXPEDIENTE:	**CONTR 2024-1206708**
Título:	**DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE LAS OBRAS PARA LA REORDENACIÓN Y ADECUACIÓN DEL ITINERARIO HACIA EL SALÓN RICO POR EL BORDE ORIENTAL DE LA ZONA EXCAVADA DE MADINAT AL-ZAHRA**
Localidad:	**CÓRDOBA**

1. OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es, a solicitud de la Mesa de Contratación, evaluar la viabilidad de la oferta económica presentada por la empresa licitadora ANTONIO JOSÉ RASO MARTÍN, con DNI 80152936Y, para el contrato de servicios de DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE LAS OBRAS PARA LA REORDENACIÓN Y ADECUACIÓN DEL ITINERARIO HACIA EL SALÓN RICO POR EL BORDE ORIENTAL DE LA ZONA EXCAVADA DE MADINAT AL-ZAHRA, CÓRDOBA, CONTR 2024-1206708, debido a la existencia de valores anormalmente bajos en virtud de lo establecido por el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP). Dicho artículo establece lo siguiente:

4. Cuando la mesa de contratación, o en su defecto el órgano de contratación hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, deberá requerir al licitador o licitadores que las hubieren presentado dándoles plazo suficiente para que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos.

[…]

Concretamente, la mesa de contratación o en su defecto el órgano de contratación podrá pedir justificación a estos licitadores sobre aquellas condiciones de la oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o costes de la misma y, en particular, en lo que se refiere a los siguientes valores:

a) El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción.

b) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras

c) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.

Es copia auténtica de documento electrónico

d) El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201.

e) O la posible obtención de una ayuda de Estado.

En el procedimiento deberá solicitarse el asesoramiento técnico del servicio correspondiente.

En todo caso, los órganos de contratación rechazarán las ofertas si comprueban que son anormalmente bajas porque vulneran la normativa sobre subcontratación o no cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes, en aplicación de lo establecido en el artículo 201.

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.

5. [...]

6. La mesa de contratación, o en su defecto, el órgano de contratación evaluará toda la información y documentación proporcionada por el licitador en plazo y, en el caso de que se trate de la mesa de contratación, elevará de forma motivada la correspondiente propuesta de aceptación o rechazo al órgano de contratación. En ningún caso se acordará la aceptación de una oferta sin que la propuesta de la mesa de contratación en este sentido esté debidamente motivada.

Si el órgano de contratación, considerando la justificación efectuada por el licitador y los informes mencionados en el apartado cuatro, estimase que la información recabada no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador y que, por lo tanto, la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, la excluirá de la clasificación y acordará la adjudicación a favor de la mejor oferta, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas conforme a lo señalado en el apartado 1 del artículo 150. En general se rechazarán las ofertas incursas en presunción de anormalidad si están basadas en hipótesis o prácticas inadecuadas desde una perspectiva técnica, económica o jurídica.

2. ANTECEDENTES

Una vez abierta por la Mesa de contratación las ofertas económicas de los licitadores admitidos y consignadas sus proposiciones económicas, efectuada la ponderación de dichas proposiciones económicas y evaluados los criterios de adjudicación, se observa que, de conformidad con los parámetros objetivos para considerar una oferta anormalmente baja establecidos en el apartado 8.D. del Anexo I del PCAP del contrato, la oferta económica presentada por la empresa licitadora ANTONIO JOSÉ RASO MARTÍN es inferior en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas, incurre por tanto en baja anormal o desproporcionada.

Por ello, de acuerdo a los artículos 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y 85 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, con fecha 8 de junio de 2026 se procede a requerir y dar audiencia a la empresa licitadora ANTONIO JOSÉ RASO MARTÍN, para que en el plazo de 5 días hábiles justifique de manera razonada y detallada aquellas condiciones de su oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel de los precios o costes de la misma y la viabilidad de su oferta mediante la presentación de la información y documentación que considerasen pertinente, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 149 de la LCSP.

Con fecha 11 de junio de 2026 tiene entrada la documentación justificativa solicitada a ANTONIO JOSÉ RASO MARTÍN.

Es copia auténtica de documento electrónico

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA CALIFICADA COMO ANORMALMENTE BAJA

El presupuesto base de licitación es de 53.651,44 euros (IVA excluido). La media aritmética de las ofertas presentadas por los licitadores ha sido de 33.946,04 (IVA excluido). La oferta económica presentada por la empresa licitadora ANTONIO JOSÉ RASO MARTÍN es de 26.950 euros (IVA excluido), lo cual supone una baja de 20,61 puntos porcentuales sobre la media aritmética, es decir, siendo por tanto inferior en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas, por lo que según el PCAP incurre en oferta anormalmente baja.

La empresa ANTONIO JOSÉ RASO MARTÍN justifica el bajo precio de la oferta presentada por los siguientes motivos:

1.- El licitador ha sido el redactor del proyecto básico y de ejecución, por lo que el equipo técnico ya tiene muy estudiado el proyecto, incluso junto al director del conjunto, así como los materiales y soluciones constructivas que componen la obra.

2. D. Antonio Raso Martín ha formalizado un equipo técnico formado por un arquitecto con especialidad en patrimonio, un arquitecto técnico con experiencia en patrimonio, así como una restauradora con experiencia en intervención en el patrimonio.

3. El equipo técnico (arquitecto, arquitecto técnico y restauradora) tiene dilatada experiencia previa en obras de rehabilitación, restauración e intervención en el patrimonio andaluz, con varias obras ya finalizadas y otras en ejecución (entre ellas, las obras de Conservación del Pabellón Neoclásico y de la Cúpula de la Sacristía Mayor de la Catedral de Sevilla, de Restauración de la Torre del Oro de Sevilla, del Recinto Amurallado de Estepa, la Consolidación del Flanco Norte del Castillo de Gibraleón, la Rehabilitación del Castillo de Chipiona, y la Restauración de los Torreones de la muralla Almohade de Palma del Río, y otras).

4.- El equipo técnico ha participado en otra intervención realizada en el conjunto de Medina Al-Zahra, en concreto dirigiendo las obras de Conservación y protección de los pavimentos originales del andén, por lo que son ya conocedores del estado y el diagnóstico del conjunto, al haber ya trabajado en el conjunto arqueológico.

5. El estudio de arquitectura donde tiene su sede y trabaja el equipo técnico se ubica en la localidad de Palma del Río (Córdoba), a tan solo una distancia de 51,6 km del conjunto arqueológico de Medina Al-Zahra.

6. El licitador realiza un cálculo desglosado del coste de los trabajos objeto del contrato:
En primer lugar, calcula los costes que le supondrá en desplazamientos, dietas y material: a partir del n.º de visitas a obra estipulado en el PCAP y el n.º previsto de reuniones en la Consejería, concluye que los 9 meses de duración de la obra suponen un coste de 975 € en dichos conceptos (en su justificación lo desglosa).
En segundo lugar, el licitador ha recabado compromiso firmado de los demás componentes del equipo técnico sobre los honorarios a percibir durante la ejecución de las obras, siendo de 12.000 € (IVA excluido) los del director de ejecución de las obras (incluyendo la coordinación de seguridad y salud) y de 3.000 € (IVA excluido) los de la directora de los trabajos de restauración. En total 15.975 € (IVA excluido). Para la justificación de dichos costes el licitador aporta documentos firmados por el arquitecto técnico y la restauradora.
Y por último, al precio ofertado (26.950 €, IVA excluido) le resta dichos costes (15.975 €), resultando un importe de 10.775 €, IVA excluido (*), que es lo que corresponde a sus honorarios (los del licitador) por su trabajo como director de las obras.
(*) Nota: hay un error en sus cuentas, pues 26.950 - 975 – 12000 - 3000 = 10.975 €
Finalmente indica que “se han revisado estos precios y no están por debajo del mercado” y al final de su exposición compara estos 10.975 € con lo que se obtendría aplicando las fórmulas de los “Bare-

Es copia auténtica de documento electrónico

mos orientativos de Honorarios" publicados por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, 15.894,18 €, concluyendo que es similar y está muy cercano a la cifra ofertada.

7. El licitador espera con su actuación como director de las obras y la de su equipo técnico reducir el plazo de obra en dos semanas.

8. El licitador indica que "se aportará innovación y originalidad en las futuras soluciones propuestas al prestar los servicios" de dirección de las obras. En su exposición se refiere a sus conocimientos y especialización en el ámbito de la rehabilitación y restauración del patrimonio, incluyendo conocimientos sobre sistemas de rehabilitación y restauración con materiales sostenibles y novedosos integradores con el patrimonio, y refiere poder aplicar todo este conocimiento a la dirección de las obras.

4. ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN PRESENTADA SOBRE LA OFERTA CALIFICADA COMO ANORMALMENTE BAJA

Una vez analizada la justificación presentada por el licitador ANTONIO J. RASO MARTÍN, así como la documentación ajunta, se observan las siguientes cuestiones:

Sobre la justificación n.º 1: el hecho de ser el licitador el redactor del proyecto básico y de ejecución supone que ya no ha de realizar la parte de trabajo de estudio y análisis del proyecto y preparación de la fase de dirección de obra, lo cual supone un ahorro de tiempo que se traduce en una reducción de los costes.

Sobre las justificaciones n.º 2 y 3: la formación del equipo técnico en patrimonio histórico y su amplia experiencia en obras de rehabilitación, restauración e intervención en el patrimonio andaluz, se acredita por el licitador aportando, de una parte, el Título de Máster Oficial en Arquitectura y Patrimonio Histórico, impartido mediante Convenio entre la Universidad de Sevilla y el Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico (IAPH), y de otra, una extensa relación de obras ejecutadas o en ejecución. Esta formación y experiencia suponen también menor tiempo de estudio del proyecto, organización de las tareas de dirección de obras, interpretación del estado de los elementos de la obra o de hallazgos y de toma de decisiones en obra, lo cual igualmente se traduce en un ahorro de tiempo y por tanto de costes.

Sobre la justificación n.º 4: el hecho de que el licitador y su equipo ya hayan trabajado en el conjunto arqueológico de Medina Al-Zahra, justifica un ahorro de tiempo -y por tanto de costes- en cuanto al trabajo que supone el análisis previo del ámbito de intervención, que ellos ya han realizado.

Sobre la justificación n.º 5: La cercanía del estudio de arquitectura sede del equipo a las obras, indica que supone un tiempo de 45 minutos para llegar de uno a otro, lo cual supone un gran ahorro tanto de gasolina y dietas como de tiempo (horas de trabajo), lo que supone un importante ahorro económico.

Sobre la justificación n.º 6: Es necesario analizar los honorarios de los tres componentes del equipo técnico.

1º, en cuanto a los honorarios de director de las obras (el propio licitador), este indica, tras el cálculo expuesto, que le queda al final un beneficio de 10.775 € (IVA excluido). Primero de todo hay que aclarar que ese importe al que llama beneficio no es tal sino que se corresponde con los honorarios por su trabajo de dirección de las obras.
Aclarado esto, pasamos a comprobar si dicho importe se corresponde con precios de mercado: en el apartado 2 del Anexo I del PCAP del contrato, subapartado "Presupuesto base de licitación", se contiene una tabla en la que se desglosan los honorarios de los tres profesionales del equipo técnico, de tal forma que los honorarios totales de cada uno se componen de:

Es copia auténtica de documento electrónico

- costes directos
- costes indirectos (igual al 10% de los costes directos)
- beneficio industrial (igual al 6% de los costes directos)

(Los coste indirectos cubren los gastos derivados de su actividad profesional tales como impuesto de actividad económica, seguros, instalaciones o amortización de equipos).
Entonces, de los 10.775 € de honorarios de dirección de obras corresponderían a los costes directos:

C.Directos = 10.775 / 1,16 = 9.288,79 € (+IVA)

Como la obra tendrá una duración de 9 meses y el n.º mínimo de visitas estipulado es de 6 visitas al mes (4 obligatorias según el PCAP y 2 adicionales que ha presentado el licitador como mejora), serán en total = 9 x 6 = 54 visitas. El coste por visita se calcula dividiendo los costes directos por el n.º de visitas:

Coste por visita = 9.288,79 € / 54 = 172,01 € (+IVA)

Estimando, en base a nuestra experiencia, que la media del tiempo necesario para una visita está en torno a 7 horas (incluyendo tiempos de desplazamiento y trabajos preparatorios en el estudio), el precio por hora del técnico director resultaría en: 172,01 / 7 = 24,57 €/hora (+IVA)
Para comprobar si este precio por hora es adecuado consultamos la tabla salarial del Anexo XII del "Convenio Colectivo Provincial de Córdoba para las Industrias de la Construcción y Obras Públicas 2022- 2026" y la "revisión salarial de las tablas correspondientes a los años 2024, 2025 y 2026" publicadas en el B.O.P. de 6/02/2026, donde la hora de técnico titulado superior se fija en 27,46 € para las horas extras. El importe de las horas extras es obligatoriamente superior al de las horas de la jornada laboral ordinaria en al menos un 25%, es decir, la hora ordinaria sería como mínimo de 21,97 €.
Según esto, el coste por hora en la oferta del licitador (24,57 €) estaría por encima del coste por hora ordinaria según el convenio (21,97 €), pero es necesario recordar que el trabajo del director de obra no es solo las visitas a obra, sino que comprende trabajos de oficina que exceden de las 7 horas computadas por visita, como relaciones valoradas, certificaciones ordinarias y final de obra, redacción de propuesta técnica o modificado (si procede), controles de calidad, libro del edificio, documentación final de obra, programa de trabajos, seguridad y salud, etc. Por tanto, la conclusión final es que el coste por hora que resulta de la oferta del licitador (24,57 €) está muy próximo a los precios mínimos del mercado laboral.

2º, en cuanto a los honorarios de director de ejecución de las obras y coordinador de seguridad y salud, este ha firmado un compromiso de realizar los trabajos por un total de 12.000 € + IVA, que en el documento firmado desglosa en dos conceptos: la dirección de ejecución de las obras (10.000 €) y la coordinación de la seguridad y la salud durante la ejecución (2.000 €).
Comprobamos, igual que antes, que dichos importes se corresponde con precios de mercado:
- En cuanto a la parte de dirección de ejecución: realizando un desglose de modo idéntico al realizado para el caso del director de obras, resulta que para un total de 10.000 €+IVA resulta un precio por hora de 22,80 €+IVA. Consultando el mismo Convenio Colectivo, la hora extra de técnico titulado medio está fijada en 24,34 €, por lo que la hora ordinaria (un 25% menor) sería como mínimo de 19,47 €. Se concluye, teniendo en cuenta la misma puntualización que se hizo para el director de obra, que el coste por hora que resulta de la oferta del licitador (22,80 €) está muy próximo a los precios mínimos del mercado laboral.
- En cuanto a la parte de coordinación de seguridad y salud, en la premoderación de costes (calculo de honorarios) previa a la licitación del contrato, se fijó un precio de 2.402,01 € + IVA para dichos trabajos (que constituyen uno de los conceptos de que se compone el presupuesto base de licitación del contrato). El precio de 2.000 € ofertado supone una baja del 16,74 %. Teniendo en cuenta que en mesa de contratación, al aplicar los criterios recogidos en el PCAP, se han aceptado ofertas de licitadores que suponían bajas superiores, la oferta de 2.000 €+IVA por este concepto debe ser consecuentemente aceptada.

3º, en cuanto a los honorarios de la directora de los trabajos de restauración, en el PCAP se fija por este concepto un total de 9.657,66 € +IVA (formando parte del presupuesto base de licitación). Analizaremos si el importe ofertado de 3.000 € +IVA, que supone una baja del 68,94 %, se corresponde con precios de mercado y salarios mínimos para este tipo de profesional técnico.

Es copia auténtica de documento electrónico

El tiempo total de los trabajos de restauración (código TR00800: H RESTAURADOR) según el listado que recoge los precios elementales o básicos en el documento “mediciones y presupuesto” del Proyecto Básico y de Ejecución, es de 1.214,80 horas. Se estima que se necesita la presencia de la restauradora durante el 30% del tiempo estimado de trabajos de restauración según el documento de “premoderación de costes” de 20 de mayo de 2025). Esto es: 1.214,8 horas x 30% = 364,44 horas de trabajo de la restauradora directora.
Del precio ofertado, 3000 €, debemos descontar, según el PCAP, un 10% de costes indirectos y un 6% de beneficio industrial, siendo entonces los costes directos = 3.000 / 1,16 = 2.586,2 € (+IVA)
Dividiendo por el número de horas previsto: 2.586,2 € / 364,44 horas = 7,10 €/hora
Este precio está muy por debajo del mínimo de 20,53 €/hora del convenio colectivo para un técnico titulado superior, pero además, está por debajo del valor mínimo legal del Salario Mínimo Interprofesional (SMI) en España por hora efectivamente trabajada que, conforme al art 4.2 del Real Decreto 126/2026, de 18 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2026, son 9,55 € brutos /hora, lo que vienen a ser unos 8,93 € netos/hora.
Por tanto no se considera aceptable el presupuesto ofertado como honorarios de la dirección de los trabajos de restauración.

Sobre la justificación n.º 7: Reducir los plazos de obra, no se considera como justificación válida dado que la Administración no lo contempla como mejora en el presente contrato y el licitador no está contando con acuerdo del contratista de obras (que sería imposible teniendo en cuenta que el contrato de obras está a fecha de hoy pendiente de adjudicación).

Sobre la justificación n.º 8: Aportar innovación y originalidad en las futuras soluciones propuestas es poco probable en una obra ya adjudicada en la que no pueden realizarse modificaciones de materiales o sistemas constructivos. Considerar la innovación u originalidad que ya aporta el proyecto no reduce costes en la fase de dirección de obras frente a otros licitadores que han de llevar igualmente a buen término una obra basada en el mismo proyecto, que fue aprobado por el órgano de contratación.

Relacionando estas justificaciones con los **criterios específicos** que se deben justificar, establecidos en el artículo 149.4 de la LCSP, encontramos:

> *a) El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción.*

Esto enlaza con la justificación 5, toda vez que la cercanía supone un ahorro económico de costes de desplazamiento y dietas así como un ahorro de tiempo (horas de trabajo) que se traduce igualmente en menor coste económico del trabajo prestado.

> *b) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras*

Esto enlaza con las justificaciones 1, 2, 3 y 4 en cuanto a “*condiciones excepcionalmente favorables para prestar los servicios”* al considerar el alto conocimiento del licitador tanto sobre intervenciones en patrimonio histórico, por formación y experiencia, como en el conocimiento del propio conjunto arqueológico de Medina Al-Zahra, al haber ya intervenido en el mismo, como por tratase del redactor del proyecto, todo lo cual redunda en menor tiempo dedicado a estudio, análisis, concreción de soluciones técnicas, etc, trabajo que ya se tiene avanzado, y que redunda en menos horas de trabajo y por tanto en un ahorro económico.

> *c) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.*

Es copia auténtica de documento electrónico

No se consideran las justificaciones aportadas por el licitador (reducción del plazo de obra y aportación de innovación) por lo anteriormente expuesto.

> *d) El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201.*

El licitador trabajará con dos profesionales subcontratados (ello se deduce por el presupuesto y compromiso de colaboración que firman) los cuales asumen su compromiso comprometiéndose a recibir por su trabajo un precio previamente pactado, por lo que no se está vulnerando la normativa aplicable en materia de subcobtratación.
Se cumple el límite en la cadena, el contratista subcontratará a dos técnicos, los cuales realizan su trabajo en principio sin subcontratar trabajos, es decir en cualquier caso no se alcanza el nivel 4º.
En cualquier caso el contratista principal está obligado por el PCAP a comunicar e informar a la Administración sobre las subcontratistas que intervendrán, así como el importe y pagos correspondientes.
En cuanto a los precios, aquí enlazamos con la justificación n.º 6 y las comprobaciones realizadas, constatándose que algunos honorarios están por debajo de los mínimos aceptables.

5. CONCLUSIÓN

Por todo lo expresado anteriormente, se estima que, con la documentación presentada por ANTONIO JOSÉ RASO MARTÍN, NO se justifica la oferta presentada con valores anormalmente bajos, ya que no incluye suficientes condiciones específicas favorables que supongan un ahorro en la ejecución del contrato (tan solo ahorro de visitas previas y de tiempo de estudio del proyecto), basando el peso de la baja, mayormente, en una reducción de los importes salariales a percibir por los componentes del equipo técnico, en especial de la restauradora, cuyos honorarios quedarían por debajo de los mínimos establecidos legalmente como salario mínimo interprofesional, y del propio director de obra, al considerar beneficio industrial todos sus honorarios profesionales.

La Jefa del Servicio de Conservación y Obras del Patrimonio Histórico
Gema P. Aguilera Gómez

En Sevilla, a la fecha de firma electrónica

Es copia auténtica de documento electrónico