



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

INFORME SOBRE JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ANORMAL DE LA OFERTA PRESENTADA POR LA LICITADORA FRESNEDA & ZAMORA, EN EL PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO PARA LA REDACCIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIO, REDACCIÓN DEL PROYECTO, DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA OBRA DE REFORMA Y REPARACIÓN DE LAS CUBIERTAS DEL PALACIO DE BIBATAUBÍN, SEDE DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO ORDINARIO. EXPEDIENTE CONTR 2026/129957

Contrato: Redacción del informe de evaluación del edificio y redacción del proyecto, dirección facultativa y coordinación en materia de Seguridad y Salud de la obra de reforma y reparación de las cubiertas del Palacio de Bibataubín, sede del Consejo Consultivo de Andalucía.

1. Objeto del informe

El presente informe tiene por objeto analizar la justificación presentada por el equipo licitador, Fresneda & Zamora Arquitectura, S.L., cuya oferta económica ha sido identificada como incurso en presunción de anormalidad, de conformidad con lo previsto en el 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, por lo que la citada mesa de contratación ha requerido a dicha empresa para que justifique y desglose de manera razonada y detallada el bajo nivel del precio ofertado.

2. Antecedentes

Con fecha de 8 de julio de 2026 dentro del plazo concedido, Fresneda & Zamora Arquitectura, S.L. ha presentado escrito en cumplimiento del requerimiento efectuado.

Para el análisis de dicha justificación se ha de partir de las condiciones previstas en el art 149 de la Ley 9/2017 que motivarían el rechazo de la oferta:

- Que la justificación esté incompleta.
- Que se fundamente en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico.
- Que no vulnere la normativa sobre subcontratación.
- Que no cumpla las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, incluyendo el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales.
- En el caso de que se fundamente en que el licitador ha obtenido una ayuda de Estado, si no puede acreditar que tal ayuda se ha concedido sin contravenir las disposiciones comunitarias en materia de ayudas públicas.



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

La oferta económica presentada por Fresneda & Zamora Arquitectura, S.L. asciende a **31.890,37 euros**, IVA excluido, frente a un presupuesto base de licitación de **45.159,89 euros**, IVA excluido.

La diferencia entre ambas cantidades supone una baja del **29,36%** respecto al presupuesto base de licitación, circunstancia que determina la necesidad de analizar la justificación presentada por el licitador.

El objeto del contrato comprende las siguientes prestaciones:

- Elaboración del informe de evaluación del edificio (estudios previos).
- Redacción del proyecto básico, proyecto de ejecución y estudio de Seguridad y Salud.
- Dirección facultativa y coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.

Dado que el contrato no se ha dividido en lotes, debe valorarse la oferta de forma global, considerando que los ahorros obtenidos en determinadas fases pueden compensar los mayores costes derivados de otras prestaciones.

3. Metodología de análisis

Para el estudio de la documentación presentada se han analizado, respecto de cada una de las fases del contrato, los siguientes aspectos:

- Medios personales y materiales previstos.
- Adecuación de los plazos de ejecución.
- Justificación de los costes.
- Otros factores que puedan incidir en la viabilidad económica y técnica de la oferta.

4. Análisis de la justificación

4.1 Informe de evaluación del edificio (estudios previos)

Esta fase constituye el elemento esencial de la actuación, puesto que la calidad del diagnóstico inicial condiciona el desarrollo del proyecto y la correcta ejecución posterior de las obras.

El licitador justifica el ahorro económico mediante:

- La utilización de un sistema de levantamiento tridimensional mediante escaneado láser e integración en modelo BIM.
- La realización de inspecciones visuales de campo.



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

- La proximidad del estudio profesional al edificio objeto de intervención, reduciendo tiempos y costes de desplazamiento.
- La disponibilidad de instalaciones propias para el desarrollo de los trabajos.

El plazo previsto para esta fase es de **un mes**, ajustándose al establecido en el pliego.

El coste declarado asciende a:

- Levantamiento mediante escaneado láser: 550 euros.
- Redacción del informe: 600 euros.
- Total: 1.150 euros.

Asimismo, el licitador acredita una amplia experiencia en actuaciones similares. Además el edificio no presenta elementos ornamentales que exijan ensayos específicos de elevado coste.

No obstante, la justificación no concreta suficientemente la metodología prevista para afrontar la eventual aparición de vicios ocultos, la necesidad de realizar catas adicionales ni la repercusión temporal y económica que dichas circunstancias podrían tener durante el desarrollo de los estudios previos.

En consecuencia, puede concluirse que la utilización de tecnologías de captura digital y la reducción de desplazamientos permiten justificar parte del ahorro económico propuesto. Sin embargo, la previsión relativa a contingencias propias de este tipo de actuaciones resulta insuficientemente desarrollada.

4.2 Redacción del proyecto básico, proyecto de ejecución y estudio de seguridad y salud

Esta fase corresponde esencialmente a trabajos de gabinete derivados de la información obtenida durante los estudios previos.

El licitador propone:

- Proyecto básico: 1,5 meses.
- Proyecto de ejecución: 2,5 meses.

Los medios descritos corresponden a los habituales de un estudio profesional de arquitectura.

El coste justificado comprende:

- Redacción del proyecto: 8.294,05 euros.
- Seguro de responsabilidad civil: 6.893 euros.

La experiencia acreditada por el equipo redactor constituye un elemento favorable para la adecuada ejecución de esta prestación.



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Analizada la documentación presentada, no se aprecian circunstancias que permitan cuestionar la viabilidad técnica o económica de esta fase, considerando proporcionados los medios previstos respecto de la entidad del contrato.

4.3 Dirección facultativa y coordinación en materia de Seguridad y Salud

La tercera fase comprende los trabajos de dirección de obra, dirección de la ejecución material y coordinación en materia de Seguridad y Salud durante el periodo de ejecución de las obras.

El licitador fundamenta el ahorro económico en:

- La proximidad del estudio al edificio.
- La participación de dos arquitectos técnicos para asumir las funciones de dirección de la ejecución material y coordinación de Seguridad y Salud.

El plazo previsto asciende a **seis meses**, con un coste estimado de **11.530,10 euros**.

La experiencia profesional acreditada por el equipo constituye igualmente un elemento favorable.

No obstante, al igual que sucede en la fase de estudios previos, la documentación no desarrolla suficientemente el procedimiento previsto para afrontar incidencias derivadas de posibles vicios ocultos detectados durante la ejecución de las obras, ni el impacto que dichas circunstancias podrían tener sobre la dedicación del equipo técnico y sobre la evolución económica del contrato.

Dado que este tipo de incidencias resulta relativamente frecuente en intervenciones sobre edificios existentes, especialmente en actuaciones de rehabilitación de cubiertas, habría sido conveniente una mayor concreción de las medidas organizativas previstas para absorber dichas eventualidades sin afectar a la viabilidad de la oferta.

5. Valoración global

Del análisis conjunto de la documentación presentada puede concluirse que la oferta encuentra una justificación objetiva en diversos factores, entre los que destacan:

- La utilización de técnicas de levantamiento digital mediante escaneado láser y metodología BIM.
- La reducción de tiempos derivados de la proximidad geográfica del estudio al edificio.
- La disponibilidad de medios materiales propios.
- La experiencia acreditada por el equipo técnico en actuaciones de naturaleza similar.



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Estos elementos permiten explicar una parte significativa de la reducción de costes ofertada.

Sin embargo, la justificación presenta determinadas incertidumbres respecto a la gestión de posibles vicios ocultos, trabajos complementarios de inspección, realización de catas y otras incidencias propias de este tipo de intervenciones sobre edificios existentes, aspectos que pueden afectar tanto a la fase de estudios previos como a la dirección facultativa durante la ejecución de las obras.

6. Conclusión

A la vista del análisis realizado, puede concluirse que la documentación aportada por Fresneda & Zamora Arquitectura, S.L. justifica de forma razonable los principales factores que permiten la reducción de costes ofertada, especialmente en relación con la utilización de tecnologías de captura digital, la optimización de desplazamientos, la disponibilidad de medios propios y la experiencia del equipo técnico.

No obstante, la justificación resulta insuficiente en relación con la previsión y tratamiento de posibles vicios ocultos y otras contingencias técnicas inherentes a una intervención de rehabilitación sobre un edificio existente, sin que se concrete de forma suficiente el impacto temporal y económico que dichas circunstancias podrían generar durante la ejecución del contrato.

En consecuencia, corresponde al órgano de contratación valorar si las incertidumbres detectadas afectan de manera suficiente a la viabilidad económica de la oferta o si, atendiendo al conjunto de las explicaciones aportadas y a la naturaleza global del contrato, puede considerarse acreditada su ejecución en condiciones adecuadas de calidad y cumplimiento de las obligaciones contractuales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley 9/2017.

En Granada, 13 de julio de 2026

Los funcionarios

Fdo.: Matilde Azpitarte Sánchez

Fdo.: Francisco Javier Mora Sánchez