

JUSTIFICACIÓN DE OFERTAS CON VALORES ANORMALES

EXPEDIENTE:

“Acuerdo marco al que habrán de ajustarse los contratos de obras en los inmuebles adscritos a la Agencia Madrileña de Atención Social (5 lotes)”

Nº Exp: A/OBR-021379/2024.

OFERTA PRESENTADA:

Empresa: SELYMOR CONSTRUCCIONES SL

LOTE 3: Obras de base imponible de presupuesto mayor de 40.000 € y menor o igual a 550.000 € cuyo objeto sea la ejecución de las obras indicadas en el artículo 232 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y cuyo proyecto haya sido redactado por Arquitecto o Arquitecto Técnico de acuerdo con lo establecido en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

Valor oferta: 18,20%

ANTECEDENTES:

Primero- Con fecha 2 de junio de 2025 se procedió a la apertura de las ofertas de los licitadores presentados al procedimiento abierto para la adjudicación del acuerdo marco de obras denominado “Acuerdo marco al que habrán de ajustarse los contratos de obras en los inmuebles adscritos a la Agencia Madrileña de Atención Social (5 lotes) Exp: A/OBR-021379/2024”.

Segundo- Posteriormente, con fecha 9 de junio de 2025, se procedió a la valoración de las ofertas e identificación de las posibles ofertas con valores anormales.

Una vez examinadas las ofertas por parte de la Mesa de Contratación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público (LCSP) y en la cláusula 1 del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige el contrato, se considera que las ofertas presentadas por los licitadores, por referencia al conjunto de ofertas válidas presentadas, pueden ser desproporcionadas o anormales.

En el LOTE 3, las ofertas de:

- UTE TRAUXIA S.A. – URBAN S.L.,
- SERVEO SERVICIOS, S.A.U.
- SELYMOR CONSTRUCCIONES, S.L.

Tercero- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.4 de la LCSP, se le ha concedido a las empresas un plazo hasta las 23:59:59 horas del día 18 de junio de 2025 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 oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos, considerando necesario que su justificación comprenda lo siguiente:

- a) Las condiciones excepcionalmente favorables y la innovación y originalidad de que disponga la empresa, para suministrar los productos, para suministrar los servicios o ejecutar las obras.
- b) Estudio comparativo de bajas ofertadas en Acuerdos Marco similares, concluyendo que las bajas ofertadas se mueven dentro del entorno correspondiente a la baja ofertada para el presente Acuerdo Marco.
- c) Ejemplos de viabilidad sobre precios unitarios de diversas partidas características de actuaciones propias del Acuerdo Marco, aplicando a cada una de ellas el porcentaje de baja y justificando su viabilidad, teniendo en cuenta que los presupuestos de los contratos basados se calcularán según lo establecido en el apartado 29.3 de la cláusula primera del pliego de cláusulas administrativas particulares.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202943327761348458622**

- 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 incumpla lo establecido en el artículo 201 de la Ley (convenios laborales).
- e) Indicar si la baja presentada en la oferta se realiza por disminución de los Gastos Generales y Beneficio Industrial de la empresa y en qué porcentaje.

Cuarto- Dentro del plazo concedido la empresa **SELYMOR CONSTRUCCIONES SL.**, presenta informe para justificación de su oferta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

El artículo 149 de la Ley de Contratos del Sector Público establece la regulación jurídica básica de las ofertas anormalmente bajas. En los casos en que el órgano de contratación presuma que una oferta resulta inviable por haber sido formulada en términos que la hacen anormalmente baja, solo podrá excluirla del procedimiento de licitación previa tramitación del procedimiento que establece este artículo.

Sigue estableciendo el artículo 149 de la Ley de Contratos del Sector Público que 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. 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. 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.

De la doctrina del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales (en adelante TACRC) sobre la acreditación de la justificación de las ofertas con valores anormales destacar la doctrina que ha sido tenida en cuenta para la emisión del presente informe, Resolución 30/2017, de 20 de enero, en la que el Tribunal sostiene que “la apreciación de que la oferta tiene valores anormales o desproporcionados no es un fin en sí misma, sino un indicio para establecer que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de ello, y que, por tanto, no debe hacerse la adjudicación a quien la hubiere presentado. De acuerdo con ello, la apreciación de si es posible el cumplimiento de la proposición o no, debe ser consecuencia de una valoración de los diferentes elementos que concurren en la oferta y de las características de la propia empresa licitadora, no siendo posible su aplicación automática”.

Por su parte, la Resolución 149/2016 de 19 de febrero del TACRC, señala que “no resulta necesario que por parte del licitador se proceda al desglose de la oferta económica, ni a una acreditación exhaustiva de los distintos componentes de la misma, sino que basta con que ofrezca al órgano de contratación argumentos que permitan explicar la viabilidad y seriedad de la oferta”.

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Primero- La empresa presenta informe justificativo de oferta que consta de 185 folios y los siguientes apartados.

1. Requerimiento justificativo oferta
2. Documentación
3. Experiencia en contratos marcos análogos
 - a. Cuadro de bajas
 - b. Certificados de buena ejecución
4. Costes de personal
5. Costes de materiales
6. Beneficio industrial
7. Cálculo de costes para los trabajos objeto del contrato
8. Revisión y ratificación.



Segundo- Examinada la justificación de la oferta incurso en valores anormales, se comprueba que la empresa se ratifica en su oferta y justifica la oferta exponiendo los siguientes argumentos:

1. Requerimiento justificativo de oferta.

Adjunta copia del requerimiento de justificación de ofertas con valores anormales recibido por el licitador.

2. Documentación.

La empresa manifiesta contar con solvencia económica, técnica y financiera, adjuntando copia de:

- Certificado de inscripción como CONTRATISTA DE OBRAS en el ROLECE, renovado el pasado 07/04/2025.
- Certificado ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 y OHSAS 45001:2018, todos en vigor hasta junio de 2026.

La empresa dispone de un sistema de aseguramiento de la calidad y de gestión medio ambiental certificado y en vigor, de acuerdo con las normas UNE-N ISO9001, gestión de calidad, ISO14001, gestión ambiental y ISO 45001, seguridad y salud en el trabajo. Se considera justificado el respeto de obligaciones aplicables en materia medioambiental y de gestión.

3. Experiencia en contratos marcos análogos.

Se presenta tabla comparativa de bajas ofertadas en obras de los que ha sido adjudicataria la empresa. La tabla consta de un total de 10 contratos, de las cuales 2 son Acuerdos Marco de obras similares al presente, en los que la empresa resultó adjudicataria con bajas del 34,10% y 33,80%, ambas en el año 2022. El resto son contratos de obra, de los que se adjunta certificados de buena ejecución.

Las bajas ofertadas por la empresa en Acuerdos Marco similares al presente, se mueven por encima de la baja oferta para el presente Acuerdo Marco. Además, destaca su experiencia, justificándola con certificados de buena ejecución.

4. Costes de personal dedicado a la ejecución de los trabajos.

Se establecen según el Convenio Colectivo del Sector de la Construcción, se acompaña de la identificación de cada trabajador, ficha técnica salarial e ITA (Informe de Trabajadores de Alta en la Seguridad Social) de cada uno de los trabajadores.

Se considera justificada el respeto de las obligaciones laborales, al establecerse el coste del personal conforme al convenio laboral.

5. Costes de materiales dedicados a la ejecución de los trabajos.

Justifica los costes basándose en ofertas económicas ventajosas de su principal proveedor.

Aporta datos objetivos de los cuales se puede justificar una posición ventajosa. Se aportan ofertas económicas de su principal proveedor, donde justifica la minoración de precios.

6. Beneficio industrial-reducción.

La empresa manifiesta la reducción del beneficio industrial de un 6% al 5%, manteniendo los gastos generales en un 13%.

Reducción del beneficio al 5%, queda dentro de un margen lógico de explotación de una empresa.



7. Cálculo de costes para los trabajos objeto del contrato

La empresa realiza la justificación económica de su oferta mediante una tabla con múltiples partidas extraídas de la base de precios, que rige el presente Acuerdo Marco (Base de Precios Centro, editada por el Gabinete Técnico del Colegio Oficial de Aparejadores de Guadalajara), vigente en el momento de la licitación, y que desglosa en materiales y mano de obra.

Estos precios de materiales y mano de obra los comparan con las ofertas de su proveedor principal y los costos de personal conforme al Convenio Laboral, descritos en el apartado 4.

Por último, añade los gastos generales y beneficio industrial, considerando un 19% para los precios de la base y los precios de su oferta, concluyendo que

“(..) una vez realizados todos estos cálculos, se puede comprobar, que la oferta presentada para los trabajos objeto del ACUERDO MARCO AL QUE HABRAN DE AJUSTARSE LOS CONTRATOS DE OBRAS EN LOS INMUEBLES ADSCRITOS A LA AGENCIA MADRILEÑA DE ATENCIÓN SOCIAL (LOTE 3)” Expediente N.º: A/OBR-021379/2024, es muy superior al coste de esta para nuestra empresa, pudiéndose corroborar claramente la viabilidad de la oferta presentada. (..)”

Este argumento es el de mayor peso a la hora de justificar la oferta, ya que, la empresa presenta ofertas ventajosas de proveedores en gran número de materiales que tienen especial relevancia en el contrato, con lo que la empresa reduce los costes por debajo de los precios de la base del Colegio de Aparejadores de Guadalajara.

CONCLUSIONES:

Analizada la documentación aportada por la empresa **“SELYMOR CONSTRUCCIONES SL”**, se considera que **SI** ha justificado la viabilidad de la oferta y que puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales en la misma.

Madrid, a fecha de firma

El Subdirector General de
Infraestructuras y Equipamientos

Fdo.: José Manuel Sánchez Garzón

