

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: ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS SAU

LOTE 5: 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 Ingeniero Superior o Ingeniero Técnico de acuerdo con lo establecido en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación al integrarse las siguientes obras de forma más específica:

- Instalaciones de seguridad en caso de incendio (medidas activas o pasivas).
- Instalaciones de climatización (calefacción y aire acondicionado).
- Instalaciones de electricidad.
- Instalaciones de fontanería (anillos distribuidores, agua fría, agua caliente sanitaria, otros sistemas y tuberías).
- Telecomunicación, audiovisuales y de megafonía de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.
- Sistema de llamadas asistenciales.
- Sistemas de video vigilancia.
- Comunicaciones, ascensores y otros aparatos elevadores.
- Otras instalaciones

Valor oferta: 9,95%

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 5, las ofertas de:

- ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.
- SERVEO SERVICIOS, S.A.U.

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:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240635356019649239336**

- 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.
- 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 **ELECINOR SERVICIOS Y PROYECTOS SAU**, 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 125 folios y los siguientes apartados:



I. JUSTIFICACIÓN ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS.....	4
Medios personales asignados al servicio	4
Subcontratas y colaboraciones externas	4
Medios técnicos, auxiliares y materiales.....	5
Póliza seguro responsabilidad civil	7
II. JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS GENERALES ASOCIADOS AL CENTRO DE TRABAJO QUE EJECUTARÁ EL SERVICIO	8
III. JUSTIFICACIÓN PORCENTAJE DE BAJA LINEAL OFERTADO	9
IV. COMPROMISO FINAL	47
Condiciones excepcionalmente favorables para la ejecución	47
Obligaciones en materia de medioambiente, social y laboral	47
Compromiso final	50
ANEXO I.- CARTAS DE COMPROMISO.....	51
ANEXO II.- ACUERDOS RAPPEL.	59
ANEXO III.- CERTIFICADOS DE BUENA EJECUCIÓN.	93
ANEXO IV.- PÓLIZA SEGURO RESPONSABILIDAD CIVIL.	123

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

1. Justificación de adscripción de medios.

- 1.1 Medios personales: Los costes salariales se calculan según Convenio Colectivo del Sector de la Construcción y Obras Públicas de la Comunidad de Madrid. Se adjunta tabla con los costes salariales de las distintas categorías solicitadas en el PPT.

En relación al coste del personal para la supervisión de la gestión medioambiental, gestión del control y seguimiento de calidad y de la formación del personal, la empresa los considera integrados en Gastos Generales (GG), con lo que suponen un coste cero.

- 1.2 Subcontratas y colaboraciones externas: La licitadora destaca su amplia experiencia en contratos similares, por lo que tiene un amplio historial en colaboraciones con empresas externas y dispone de una plantilla de personal polivalente y especializado.

Adjunta, en el Anexo III, relación de contratos y certificados de buena ejecución de obras.

- 1.3 Medios Técnicos Auxiliares y Materiales: La empresa manifiesta tener acuerdos “rappel” con los principales proveedores a nivel nacional, así como colaboraciones en otros contratos de obras con Empresas Especialistas, con lo que se obtienen condiciones económicas ventajosas. Además, cuenta con almacén propio con amplio stock de materiales para Acuerdos Marcos similares al presente, que se encuentran en vigor, y de los que se beneficiaría el presente contrato. Adjunta listado de los Acuerdos Marco de los que es adjudicatario.



En cuanto a los vehículos, equipos auxiliares y pequeña maquinaria para prestar el servicio son en propiedad y ya están amortizados. No obstante, la empresa considera aplicar un coste asociado al alquiler de maquinaria pesada, en caso de ser necesaria.

Adjunta, en el Anexo II, cartas de compromiso y contratos de colaboración con diversos proveedores.

1.4 Póliza segura de responsabilidad civil: El coste de la póliza se considera absorbida en los Gastos Generales de la empresa. Se adjunta copia en el Anexo IV.

En estos tres apartados se aportan datos objetivos en los cuales se puede justificar una posición ventajosa. Destacan su experiencia, justificándola con certificados de buena ejecución (Anexo III), y los compromisos ventajosos con proveedores aportando cartas de compromiso (Anexo II).

2. Justificación de los gastos asociados al centro de trabajo que ejecutará el servicio.

La empresa cuenta con un sistema de gestión de prevención de riesgos laborales y un departamento propio para la gestión, control de calidad y medio ambiente, que son comunes para todas las delegaciones de la empresa, por lo que se reducen los costes indirectos asociados a la prestación de estos servicios. La empresa considera un 13% de Gastos Generales.

Se adjunta tabla con los gastos desglosados del año vigente.

La empresa no reduce los gastos generales para el presente Acuerdo Marco, manteniéndolos en un 13%. No indica nada respecto al % del beneficio industrial.

3. Justificación porcentaje de baja lineal ofertado.

Se realiza un estudio de costes de un número significativo de partidas 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, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Guadalajara), comparándolas con los precios suministrados por sus proveedores y sus costes salariales conforme al convenio vigente. Tras aplicar unos gastos generales del 13% y un beneficio industrial del 6%, obtiene un porcentaje de ahorro promedio del 13,45%.

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, consiguiendo un porcentaje de ahorro promedio del 13,45% superior a la baja ofertada que es del 9,98%.

4. Condiciones excepcionalmente favorables

Destaca en este apartado las condiciones ventajosas con proveedores, su experiencia en trabajos específicos de instalaciones y obra civil, contar con técnicos especializados en instalaciones y el aprovechamiento de recursos al acometer otros servicios similares en la zona de Madrid.



5. Obligaciones en materia de medioambiente, social y laboral.

La empresa adjunta listado de las certificaciones de que dispone en materia medio ambiental y social.

➤ Certificación de Calidad AENOR:

- ISO 9001:2015 – Sistema de Gestión de la Calidad.
- ISO 14001:2015 - Sistema de Gestión de la Ambiental.
- ISO 45001:2018 - Sistema de Gestión Seguridad y Salud en el Trabajo.
- ISO 50001:2018 – Sistema de Gestión Energética.
- ISO 166001:2014 – Sistema de Gestión de la I+D+I.
- ISO 14064-1:2018 – Certificado CO₂ Verificado.
- ISO 37001: 2018 – Sistema de Gestión.

➤ CERTIFICACIÓN DE EMPRESA:

- Certificado de Empresa Instaladora / Mantenedora / Reparadora de Baja Tensión (categoría especialista).
- Certificado de Empresa Instaladora de Líneas AT categoría LAT2.
- Certificado de Empresa Mantenedora de Centros de Transformación Alta Tensión.
- Certificado de Empresa Instaladora Sistemas de Protección Contra Incendios.
- Certificado de Empresa Mantenedora Sistemas de Protección Contra Incendios.
- Certificado de Empresa Instaladora Gas, Categoría A.
- Certificado de Empresa Instaladora RITE.
- Certificado de Empresa Mantenedora RITE.
- Certificado Manipulación de Gases Fluorados.
- Certificado de Empresa Instaladora Frigorista Nivel 2.
- Certificado de Empresa Instaladora de Equipos a presión, nivel 2 (EIP-2).
- Certificado de Empresa Reparadora de Equipos a presión, nivel 2 (ERP-2).
- Certificado de Empresa Instaladora de Productos Petrolíferos Líquidos (P.P.L.), categoría II.
- Acta de Empresa conservadora de ascensores.
- Empresa con Riesgo de Amianto (RERA) con nº 2800140.
- Inscrita en el Registro Oficial de Empresas Externas del Consejo de Seguridad Nuclear (CSN).

En relación, a la justificación requerida relativa a **“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”**. La empresa en el apartado de “medios técnicos, auxiliares y materiales” incluye una relación de los Acuerdos Marco de los que es adjudicataria, en total 7 contratos, pero no indica el porcentaje de baja de los mismos. En el listado se incluye el anterior Acuerdo Marco de la A.M.A.S, con Exp: A/OBR-025426/2018, del que fue adjudicataria la empresa en el Lote 2, con una baja del 52,63%, porcentaje superior al de la baja ofertada en el presente Acuerdo Marco.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240635356019649239336**

Por último, la empresa manifiesta que tiene **carácter confidencial** de los anexos I, II y IV de su informe justificativo.

CONCLUSIONES:

Analizada la documentación aportada por la empresa “**ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS SAU**”, 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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240635356019649239336**