

## 240 VIVIENDAS VPPA, LOCALES COMERCIALES Y GARAJE- PARCELA "RC-II-5" Y URBANIZACIÓN DE LAS PARCELAS EL-1 Y D-13 DENTRO DEL PLAN PARCIAL UDE OESTE-NORTE DE VALDEMORO (MADRID)

N.º expte.: **A/OBR-026318/2024**  
 Procedimiento de Adjudicación: **CONCURSO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS**  
 Apertura de Plicas: **18/06/2025**

### INFORME SOBRE LAS EMPRESAS QUE HAN PRESENTADO OFERTAS INCURSAS EN VALORES ANORMALES O DESPROPORCIONADOS

Conforme a los criterios y límites establecidos en el apartado Criterios objetivos de adjudicación del contrato del Pliego de Cláusulas Administrativas que rigen en el presente contrato, se establece que, en principio, se consideraran ofertas anormales o desproporcionadas "cuando concurren tres o más licitadores, la oferta cuya "Baja total de la empresa" sea superior a la media aritmética de la "Baja total de la empresa" de todas las ofertas en más de 7 unidades porcentuales calculadas sobre dicha media". Dicha fórmula se desarrolla en el mismo PCAP, por lo que se constata que las ofertas presentadas por las siguientes empresas han excedido los límites establecidos y, por tanto, sus proposiciones tienen la consideración de ofertas con valor anormal o desproporcionado.

- CONSTRUCCIONES RUBAU, S.A.

Al exceder la oferta presentada de los límites establecidos, se ha cursado la oportuna comunicación al interesado, solicitando la correspondiente justificación de la misma y que se precisen sus condiciones, permitiendo de esta forma valorar si su oferta puede ser cumplida.

#### CONSTRUCCIONES RUBAU, S.A.

Mediante registro de fecha de entrada 3 de julio de 2025, ha presentado justificación de la propuesta presentada.

#### Contenido y análisis

El licitador ratifica la oferta presentada en base a lo siguiente:

- El licitador indica que da respuesta a cada uno de los puntos del requerimiento remitido por la AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, y relaciona el enunciado de dichos puntos de conformidad con lo previsto en el artículo 149 de la LCSP.
- Asimismo, adjunta copia de las puntuaciones obtenidas por todos los licitadores, e indica que la oferta presentada por CONSTRUCCIONES RUBAU ha sido tan solo un 0,84% superior al límite de temeridad.
- Como justificación de la oferta indica lo siguiente:
  - o Aporta una relación de obras similares ejecutadas durante los últimos 5 años, y manifiesta que, debido a esta dilatada experiencia, cuenta con un conocimiento preciso del mercado.
  - o Para el cálculo del coste directo, indica que ha realizado un estudio pormenorizado de los rendimientos diarios de las actividades principales teniendo en cuenta tanto las ofertas recibidas por parte de empresas proveedoras y subcontratistas como el empleo de recursos propios, así como el conocimiento que tiene del mercado local y nacional, y en base a ello ha realizado el estudio específico del 80% de las unidades del proyecto, presentando una relación de 95 unidades con valoración.
  - o En el estudio de los costes indirectos ha tenido en cuenta los generados por el personal mínimo exigido en el PCAP, con el compromiso de disponer de personal adicional en caso de que fuera necesario.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **0944544806536669413857**

- Finalmente, indica como conclusión, gracias a su profunda experiencia en obras similares, cuentan con un conocimiento preciso del mercado, lo que les permite estimar de una manera más ajustada los costes que supone dar cumplimiento al contrato.

Tras analizar la documentación presentada por el licitador, se indica lo siguiente:

- *Ausencia de desarrollo técnico:*  
El licitador indica que da respuesta a cada uno de los puntos del requerimiento remitido por la AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, y aunque se enumeran los apartados del artículo 149.4 de la LCSP, no se desarrolla ni argumenta técnicamente ninguno de ellos. La mención superficial no va acompañada de contenido técnico, económico ni documental verificable.
- *Falta de documentación acreditativa:*  
La relación de obras similares ejecutadas en los últimos cinco años no incluye certificados, contratos ni actas que acrediten su ejecución, impidiendo valorar la solvencia técnica alegada.
- *Estudio económico opaco:*  
El licitador adjunta copia de las bajas económicas realizadas por cada uno de los licitadores, e indica que la oferta presentada por CONSTRUCCIONES RUBAU ha sido tan solo un 0,84% superior al límite de temeridad. Hay que tener en cuenta que la baja media de las ofertas presentadas por el resto de licitadores es del 8,11%, por lo que la oferta presentada por el licitador (15,95%) es un 7,87 % superior a dicha media, sin que aporte ningún estudio económico que justifique la baja efectuada.

Para el cálculo del coste directo, indica que ha realizado un estudio pormenorizado de los rendimientos diarios de las actividades principales teniendo en cuenta tanto las ofertas recibidas por parte de empresas proveedoras y subcontratistas como el empleo de recursos propios, así como el conocimiento que tiene del mercado local y nacional, y en base a ello ha realizado el estudio específico del 80% de las unidades del proyecto, presentando una relación de 95 unidades con valoración unitaria.

Este listado de 95 unidades de obra presentado por el licitador carece de descomposición de precios, ofertas de proveedores o referencias de mercado. No se justifica la viabilidad económica de los precios ofertados ni se acredita el cumplimiento de costes laborales mínimos.

- *Costes indirectos y generales sin cuantificación:*  
Según indica el licitador, en el estudio de los costes indirectos ha tenido en cuenta los generados por el personal mínimo exigido en el PCAP, con el compromiso de disponer de personal adicional en caso de que fuera necesario, pero en ningún momento menciona la cantidad o el porcentaje considerado en dichos costes, ni aporta datos económicos que puedan demostrar que los gastos correspondientes al personal se encuentran dentro de los límites establecidos en los convenios colectivos de aplicación en cada caso.  
  
En el caso de los Gastos Generales, indica que se han considerado gastos de estructura de empresa, constitución de garantías, seguros y gastos financieros a soportar por la obra, etc, sin especificar cantidad o porcentaje destinado a dichos gastos y sin aportar ningún tipo de documentación que pudiera justificar económicamente las cantidades consideradas como gastos generales ni acreditar la sostenibilidad financiera de la oferta.
- *Inexistencia de ventajas competitivas:*  
No se acredita ninguna innovación técnica, ventaja logística ni ayuda pública que justifique una baja del 15,95%, muy superior a la media del resto de licitadores (8,11%).

## Conclusión

Revisada la documentación presentada por el licitador, no se puede asegurar si la oferta presentada cumple o se ajusta a las condiciones requeridas en el Artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, tal y como se indica en las consideraciones que se recogen en el presente informe, sobre la justificación presentada en lo referido al bajo nivel del precio o costes de la misma que permite el procedimiento de ejecución del contrato.

De acuerdo con el Artículo 149.6 de la LCSP, se considera que la información recabada en la justificación del licitador no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los costes propuestos y que, por tanto, la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944544806536669413857

## CONCLUSIÓN FINAL

En base a lo expuesto anteriormente, y de conformidad con lo establecido en el Artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, consideramos que la oferta detallada en el presente informe no queda justificada en lo referido al bajo nivel del precio o costes de la misma que permitan el procedimiento de ejecución del contrato.

En virtud de los argumentos expuestos en el presente informe sobre la justificación de la viabilidad de las ofertas presentadas, se adjunta cuadro con la puntuación final asignada a cada uno de los licitadores admitidos.

VALORACIÓN OFERTAS VÁLIDAS																
LICITADOR		CRITERIOS RELACIONADOS CON LOS COSTES (máx. 70 puntos)			CRITERIOS CUALITATIVOS (Valoración máxima 30 puntos)											
					CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA POR APLICACIÓN DE FÓRMULAS (máx. 16 puntos)						CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDAN DE UN JUICIO DE VALOR (máx. 14 puntos)					
		OFERTA ECONÓMICA		TOTAL OFERTA ECONÓMICA (máx. 70 ptos.)	AMPLIACIÓN PERIODO GARANTÍA (máx. 8 ptos.)		AMPLIACIÓN CONTRATOS MANTENIMIENTO (máx. 8 ptos.)		TOTAL CRITERIOS AUTOMÁTICOS (máx. 16 ptos.)	CALIDAD DE LA PROPUESTA (máx. 14 ptos.)				TOTAL CRITERIOS JUICIOS DE VALOR (máx. 14 ptos.)	TOTAL CRITERIOS CUALITATIVOS (máx. 30 ptos.)	PUNTAJE TOTAL
		BASE IMPONIBLE	% BAJA		MESES ADICIONALES	VALORACIÓN (2 ptos / 6 meses)	MESES ADICIONALES	VALORACIÓN (2 ptos / 6 meses)		Memoria Descriptiva (máx. 9 ptos.)	Programa Trabajo (máx. 3 ptos.)	Programa Actuaciones Medioam. (máx. 1 ptos.)	Tecnología (máx. 1 ptos.)			
1	FERROVIAL CONSTRUCCIÓN, S.A.	42.278.493,69 €	3,629%	65,333	2 años	8,000	2 años	8,000	16,000	8,800	3,000	1,000	0,250	13,050	29,050	94,383
2	ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A.	41.896.493,56 €	4,500%	65,739	2 años	8,000	2 años	8,000	16,000	8,550	3,000	1,000	1,000	13,550	29,550	95,289
3	OBRASCON HUARTE LAIN, S.A.	41.334.940,94 €	5,780%	66,337	2 años	8,000	2 años	8,000	16,000	8,650	2,000	0,850	0,500	12,000	28,000	94,337
4	VÍAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	41.633.269,52 €	5,100%	66,019	2 años	8,000	2 años	8,000	16,000	7,550	2,500	0,750	0,500	11,300	27,300	93,319
5	S.A. DE OBRAS Y SERVICIOS COPASA	42.352.748,57 €	3,460%	65,254	2 años	8,000	2 años	8,000	16,000	5,550	2,000	0,900	0,250	8,700	24,700	89,954
6	CONSTRUCCIONES RUESMA, S.A.	42.747.584,64 €	2,560%	64,834	2 años	8,000	2 años	8,000	16,000	5,200	2,000	0,900	0,250	8,350	24,350	89,184
7	ASCH INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A.	37.891.101,04 €	13,630%	70,000	2 años	8,000	2 años	8,000	16,000	6,600	2,000	0,900	1,000	10,500	26,500	96,500
8	CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.	40.753.885,79 €	7,104%	66,955	2 años	8,000	2 años	8,000	16,000	6,700	3,000	0,900	0,250	10,850	26,850	93,881
9	ARNÓ INFRAESTRUCTURAS, S.L.U.	EXCLUIDO POR DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA														
10	AVINTIA PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES, S.L.	40.325.923,44 €	8,080%	67,410	2 años	8,000	2 años	8,000	16,000	7,700	3,000	1,000	1,000	12,700	28,700	96,110
11	ACCIONA CONSTRUCCIÓN, S.A.	41.264.755,86 €	5,940%	66,411	2 años	8,000	2 años	8,000	16,000	8,500	2,000	0,850	1,000	12,350	28,350	94,761
12	CONSTRUCCIONES RUBAU, S.A.	OFERTA INCURSA EN VALORES ANORMALES O DESPROPORCIONADOS														
13	UTE TAPUSA TECOPSA	38.123.615,61 €	13,100%	69,753	2 años	8,000	2 años	8,000	16,000	6,750	2,000	0,900	1,000	10,650	26,650	96,453
14	FATECSA OBRAS, S.A.	42.637.907,95 €	2,810%	64,951	2 años	8,000	2 años	8,000	16,000	7,700	2,000	1,000	0,500	11,200	27,200	92,151

En Madrid, a fecha de la firma

LA JEFA DEL SERVICIO II DE OBRAS

EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS

VºBº Y CONFORME  
EL SUBDIRECTOR GENERAL  
DE PROYECTOS Y OBRAS