



Expediente: **A/OBR-004565/2025**

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE EDIFICIO ANEXO DE LA RESIDENCIA DE MAYORES SAN JOSÉ

INFORME SOBRE JUSTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS CON VALOREA ANORMALES ANTECEDENTES

Con fecha 5 de mayo de 2025 se ha procedido a la apertura de las ofertas presentadas por los licitadores invitados a participar en la licitación del contrato A/OBR-004565/2025, OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE EDIFICIO ANEXO DE LA RESIDENCIA DE MAYORES SAN JOSÉ

A la vista de las proposiciones formuladas y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, y en la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas particulares (PCAP) que rige el contrato, se considera que la oferta presentada por **RIGERSA CONSTRUCCIONES S.L.**, por referencia al conjunto de ofertas válidas presentadas, es desproporcionada o anormal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.4 de la LCSP, se le ha concedido de plazo hasta las 23:59:59 del día 12 de mayo de 2025 para que justifique y desglose 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.

La justificación solicitada comprenderá:

- Relación de precios unitarios y de precios descompuestos para saber cómo logra rebajar los precios del proyecto.
- Relación de empresas previstas para la utilización de los medios auxiliares, y en su caso, convenio u acuerdo que tengan con las mismas para obtener precios económicos.
- Rendimientos aplicados en la mano de obra.
- Comparativo de coste de la mano de obra con respecto al fijado en el proyecto.
- Posibles compromisos económicos con proveedores e instaladores que confirmen la baja propuesta sobre los precios de proyecto, que, en su caso, deberán documentarse mediante presupuestos, ofertas, etc.
- Margen de beneficio que la empresa fija como objetivo para este contrato y, en su caso, razones por las que renuncian al que se fija en proyecto.

Con fecha 12/05/2024, **RIGERSA CONSTRUCCIONES S.L.**, remite justificación de la propuesta presentada.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0964074091275761707059**

PRESUPUESTO DE PROYECTO:

| | |
|---|---------------------|
| - Presupuesto de Ejecución material: | 418.320,12 € |
| - 13,00 % Gastos generales: | 54.381,62 € |
| - 6,00 % Beneficio Industrial: | 25.099,218 € |
| PRESUPUESTO TOTAL (IVA excluido) | 602.339,15 € |

Conforme a lo dispuesto en el *artículo 149 de la Ley 9/2017 de Contratos del sector Público*, se constata que la oferta presentada por la empresa RIGERSA CONSTRUCCIONES S.L., ha excedido los límites establecidos y, por tanto, su proposición económica tiene la consideración de oferta con valor anormal o desproporcionado:

- RIGERSA CONSTRUCCIONES S.L.....**364.639,20 €** IVA excluido. 26,75% de baja.

Una vez recibida la documentación de la empresa, se ha procedido a su análisis para evaluar si con la proposición efectuada es posible la correcta ejecución de la obra.

A continuación, se procede a analizar dicha justificación presentada:

CONTENIDO Y ANÁLISIS

Documentación aportada

La documentación aportada por la empresa RIGERSA CONSTRUCCIONES S.L. se basa en estos puntos:

- **ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA OFERTA PRESENTADA**
Realiza un estudio detallado de los costes asignados a la obra.
Costes directos, costes indirectos, Gastos generales y Beneficio industrial.

Costes directos: presenta relación de todas las partidas del proyecto en las que se reduce el coste indicando el personal que realizará cada actuación. Bien personal propio (encargado o 4 peones adscritos a la obra), o subcontratistas.
De esta forma, reduce los costes directos hasta los 295.451,25 €

Costes indirectos: según la configuración de la empresa, sus costes indirectos ascienden a 29.953,11 €

Gastos Generales: en relación con los Gastos Generales, solo contempla el pago de la licencia de obras, entendiéndose que el resto de conceptos estarán incluidos en los costes indirectos. 14.585, 57 €

Beneficio industrial: según el cuadro de desglose presentado, entiendo que el beneficio industrial asciende a la diferencia entre los costes totales justificados y la oferta presentada: 364.639,20 € – 339.989,93 € = 24.703,27 €.



CALCULO DE LA OFERTA.

| | | |
|-------------------------------------|---------------|------|
| COEFICIENTE APLICADO. | K1 = 1,0725 | K2 = |
| COSTE DIRECTO. | 295.451,25 | |
| AJUSTES AL COSTE DIRECTO. | | |
| MODIFICACIONES AL ESTUDIO. | | |
| MEDICIONES COMPLEMENTARIAS. | | |
| COLCHONES. | | |
| (A) COSTE DIRECTO (C.D.) | 295.451,25 | |
| (B) COSTE INDIRECTO INTERNO | 10,14% | |
| (C) COSTE DE EJECUCIÓN (A+B) | 325.404,36 | |
| (D) GASTOS EXTERNOS | 14.585,57 | |
| (E) COSTE TOTAL (C+D) | 339.989,93 | |
| (F) TOTAL ESTIMADO | 364.639,20 | |
| | 26,75% % BAJA | % |
| COEFICIENTE DE PASO DE C.D. A VENTA | 1,23 | |

Presupuesto de contrata sin IVA: 497.800,95 €

Presupuesto de contrata con IVA 602.339,15 €

Realizado:

Fdo:

Revisado:

Fdo:

| | EL SUBDIRECTOR DE ZONA | EL DIRECTOR DE ZONA |
|----------------------|------------------------|---------------------|
| BAJA PROPUESTA | 26,75% | |
| OFERTA PROPUESTA | 364.639,20 | |
| PRECIO DE COSTE / m2 | | |
| PRECIO DE VENTA / m2 | | |
| FECHA Y FIRMA | | |
| Fdo: | | Fdo: |

OFERTA A PRESENTAR SIN IVA

364.639,20

26,75% ☒ BAJA
☐ ALZA

IVA

76.574,23

TIPO 21%

OFERTA A PRESENTAR CON IVA

Sí incluye licencia municipal

441.213,43

FDO:

PLAZO DE LA OFERTA:

FECHA DE LA OFERTA:

FORMA DE PAGO OFERTADA:

TIPO DE INTERÉS OFERTADO (en caso de financiar):

Nº DE LICITACIÓN 2025/8

- **SOLVENCIA PARA EJECUTAR LA OBRA**
Justifica esta solvencia mediante relación de trabajos realizados y certificados de buena ejecución.
Presenta certificaciones ISO 9001 e ISO 14001 de gestión de la calidad y sostenibilidad.
- **CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA LICITACIÓN**
Equipo de obra adscrito de la propia empresa (jefe de obra, encargado y 4 peones).
Oficinas ubicadas en Madrid, el mismo lugar que la obra. Lo que les permite un conocimiento de la zona y los proveedores.



- DOCUMENTACIÓN SOLICITADA EN EL REQUERIMIENTO

Precios unitarios y descompuestos: Aporta relación en punto 3.2.1 de la justificación.

Relación de empresas medios Rendimientos de mano de obra: Asumen los indicados en el proyecto

Coste mano de obra: Asumen los importes del convenio de la construcción

Compromisos económicos con proveedores: Aporta en Anexo 3.

Margen de beneficio: Reduce el beneficio industrial al 3%.

El licitador ha aportado la justificación requerida, en base a los parámetros en los que se le requirió la misma.

Se ha encontrado alguna deficiencia, como no contemplar el precio de los seguros o la diferencia entre el beneficio industrial que dicen que proponen 3% (3% de 325.404,36 = 9.762,13 €) y el que se obtiene según el cuadro presentado 24.703,27 € (diferencia entre 364.639,20 €, base imponible ofertada y 339.989,93 €, suma de costes directos, indirectos y gastos generales.

CONCLUSIONES

La justificación de la oferta presentada es extensa y detallada.

Entendiendo que los compromisos con las empresas subcontratistas son ciertos, y los precios ofertados también, consideramos **VIABLE la ejecución de la obra en tiempo y forma.**

Lo que se informa, salvo mejor criterio, a la Mesa de Contratación de la Agencia Madrileña de Atención Social.

Madrid, a fecha de firma

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIETO.

LA ARQUITECTA TÉCNICA

Fdo. José Manuel Sanchez Garzón

Fdo.: Amaya Otero Segoviano

