



## OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL A.P.R. 16.04 U.V.A. DE HORTALEZA (MADRID), FASE IV, FASE V ETAPA A Y REMATES FASE III, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

N.º expte.: **A/OBR-012653/2025**  
 Procedimiento de Adjudicación: **CONCURSO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS**  
 Apertura de Plicas: **06/08/2025**

### 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 concurran tres o más licitadores, la oferta que obtenga una puntuación total ponderada superior a la media aritmética 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.

Al exceder las ofertas presentadas de los límites establecidos, se han cursado las oportunas comunicaciones a los interesados, solicitando la correspondiente justificación de las mismas y que se precisen sus condiciones, permitiendo de esta forma valorar si sus ofertas pueden ser cumplidas.

ORDEN	EMPRESA	FECHA PRESENTACIÓN JUSTIFICACIÓN BAJA	FECHA REMISIÓN A UP
7	PAVIMENTACIONES MORALES SL	22-09-2025	03-10-2025
15	COTODISA OBRAS Y SERVICIOS, S.A.	22-09-2025	03-10-2025
19	VIRTON, SA	25-09-2025	03-10-2025
21	SERANCO, SAU	02-10-2025	03-10-2025

#### PAVIMENTACIONES MORALES, S.L.

Mediante registro de fecha de entrada 22 de septiembre de 2025, ha presentado justificación de la propuesta presentada.

#### Contenido y análisis

El licitador ratifica la oferta presentada en base al ahorro que permite los procedimientos constructivos para la ejecución del contrato y las soluciones técnicas previstas, sin presentar ninguna documentación justificativa al respecto ni especificar a que soluciones técnicas se refiere.

#### Conclusión

Revisada la documentación presentada por el licitador, no se puede analizar 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: **0981365941321591845363**

## **COTODISA OBRAS Y SERVICIOS, S.A.**

Mediante registro de fecha de entrada 22 de septiembre de 2025, ha presentado justificación de la propuesta presentada.

### **Contenido y análisis**

El licitador ratifica la oferta presentada justificando el ahorro en base a que las unidades con suministro de materiales para esta obra se encuentran dentro de convenios marco con suministradores con descuentos ventajosos, sin aportar ningún tipo de justificación de la existencia de dichos convenios. Indica, además, que disponen de unos sistemas constructivos eficaces, sin especificar cuáles y su aplicación a las obras objeto de contrato.

Indica que se disminuye del beneficio industrial a unos niveles mínimos y se disminuyen también los gastos generales del proyecto por estructuras implantadas en las inmediaciones de la ubicación de la obra, pero no presenta ninguna documentación justificativa al respecto ni cálculos que apoyen dichas disminuciones.

### **Conclusión**

Revisada la documentación presentada por el licitador, no se puede analizar 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.

## **VIRTON, SA**

Mediante registro de fecha de entrada 25 de septiembre de 2025, ha presentado justificación de la propuesta presentada.

### **Contenido y análisis**

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

- Indica que la baja ofertada se cimenta principalmente sobre un excelente conocimiento de esta tipología de OBRAS y de los trabajos que conllevan, resultado de la ejecución de numerosos contratos similares.
- Destaca asimismo la disposición, de forma excepcional en relación al resto de licitadores de manera general, de instalaciones propias que le confieren una posición de ajuste de mercado con respecto a precios tan relevantes como el alquiler de maquinaria, por lo que puede ejecutar el trabajo con medios propios y no depender de la subcontratación, sin aportar ningún tipo de documentación justificativa al respecto.
- Presenta un análisis del Coste Directo teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, pero no aporta ningún tipo de análisis económico que permita analizar los costes considerados por el licitador, ni tampoco indica en qué medida afectan económicamente a la oferta presentada:
  - o *Mano de obra:* considera personal propio, según el Convenio de la Construcción vigente en el momento de presentación de la oferta, pero no aporta ningún tipo de justificación documental ni económica al respecto.
  - o *Precio unitario de maquinaria:* indica que cuenta con un amplio parque de maquinaria en propiedad completamente amortizado que le permite no tener que recurrir a la subcontratación de estos trabajos, teniendo como gasto solo el coste resultante de los combustibles y mano de obra empleados, pero en ningún momento relaciona la maquinaria que va a utilizar para el desarrollo del contrato ni presenta ningún tipo de justificación documental ni económica al respecto
  - o *Precio unitario de material:* Indica que cuenta con una gran cantidad de proveedores fidelizados, y con un sistema de compras y contratación centralizada que permite negociar la compra de grandes cantidades de materiales, consiguiendo así importantes descuentos, pero no aporta ningún tipo de documentación que acredite lo indicado por el licitador.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0981365941321591845363**

- Según el licitador, presenta un análisis del Coste Indirecto basado en una relación de dichos costes, pero sin especificar cantidad o porcentaje destinado a dichos gastos y sin aportar ningún tipo de documentación que pudiera justificar económicamente las cantidades consideradas en cada uno de los conceptos relacionados ni acreditar la sostenibilidad financiera de la oferta:
  - o Coste de mano de obra indirecta
  - o Coste de implantación, en los que solo incluye telefonía y oficina/almacén
  - o Costes generales
  - o Beneficio industrial

### **Conclusión**

Revisada la documentación presentada por el licitador, no se puede analizar 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.

### **SERANCO, SAU**

Mediante registro de fecha de entrada 2 de octubre de 2025, ha presentado justificación de la propuesta presentada.

### **Contenido y análisis**

El licitador ratifica la oferta presentada justificando el ahorro debido al perfecto conocimiento de las condiciones exigidas por esa Administración en los Pliegos de Condiciones, así como de las peculiaridades del trabajo en la zona. Según el licitador, la gran experiencia de SERANCO S.A.U en la ejecución de este tipo de obras asegura la obtención de altos rendimientos de los equipos de trabajo, lo que conlleva igualmente una reducción del coste final, sin indicar en ningún momento como se reflejan dichas circunstancias a la oferta presentada.

Indica asimismo que el volumen de negocio actual de SERANCO S.A.U, así como la previsión de contratación para el año en curso les ha permitido reducir al mínimo el porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial, pero no presenta ninguna justificación económica ni documental al respecto.

### **Conclusión**

Revisada la documentación presentada por el licitador, no se puede analizar 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.



## 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 las ofertas detalladas en el presente informe no quedan justificadas 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 la oferta presentada, 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)														TOTAL PUNTAJE TOTAL
					CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA POR APLICACIÓN DE FÓRMULAS (máx. 16 puntos)								CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDAN DE UN JUICIO DE VALOR (máx. 14 pts.)						
		OFERTA ECONÓMICA		TOTAL OFERTA ECONÓMICA (máx. 70 pts.)	AMPLIACIÓN PERÍODO GARANTÍA (máx. 4 pts.)		MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN (máx. 4 pts.)		REDUCCIÓN PLAZO EJECUCIÓN (máx. 8 pts.)		TOTAL CRITERIOS AUTOMÁTICOS (máx. 16 pts.)	CALIDAD DE LA PROPOSTA (máx. 14 pts.)			TOTAL CRITERIOS JUICIOS DE VALOR (máx. 14 pts.)	TOTAL CRITERIOS CUALITATIVOS (máx. 30 pts.)			
		BASE IMPONIBLE	% BAJA		MESES ADICIONALES	VALORACIÓN (1 pto / 6 meses)	MESES ADICIONALES	VALORACIÓN (1 pto / 6 meses)	REDUCCIÓN	VALORACIÓN (4 pts/mes)		Memoria Descriptiva (máx. 9 pts.)	Programa Trabajo (máx. 4 pts.)	Programa Actuaciones Mediana, DMH (máx. 1 pto.)					
1	S.A. DE OBRAS Y SERVICIOS COPASA	6.452.390,00 €	10,030%	61,642	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	6,300	2,750	0,950	10,000	26,000	87,632		
2	ACCIONA CONSTRUCCIÓN, S.A.	6.947.955,50 €	3,120%	58,417	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	5,100	4,000	0,850	9,950	25,950	84,367		
3	UTE AVINTIA-GEVORA	6.144.723,64 €	14,320%	63,644	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	9,000	4,000	0,950	13,950	29,950	93,594		
4	PAVASAL EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	5.167.936,34 €	27,940%	70,000	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	6,600	2,750	0,700	10,050	26,050	96,050		
5	OBASCON HUARTE LAÍN, S.A.	5.378.766,60 €	25,000%	68,628	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	7,500	3,250	1,000	11,750	27,750	96,378		
6	FERROVIAL CONSTRUCCIÓN, S.A.	5.685.677,69 €	20,721%	66,631	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	7,000	4,000	0,750	11,750	27,750	94,381		
7	PAVIMENTACIONES MORALES SL	OFERTA INCURSA EN VALORES ANORMALES O DESPROPORCIONADOS																	
8	COMPANÍA DE OBRAS PÚBLICAS, HORMIGONES Y ASFALTOS, S.L.U.	5.842.068,00 €	18,540%	65,613	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	6,250	3,750	0,700	10,700	26,700	92,313		
9	UTE TRAUXXIA S.A.-URBAN CENTRAL IBERUM	6.189.905,44 €	13,690%	63,350	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	4,250	3,250	0,700	8,200	24,200	87,550		
10	VIALES Y OBRAS PÚBLICAS, S.A.	5.725.000,00 €	20,172%	66,375	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	6,250	3,250	0,700	10,200	26,200	92,575		
11	UTE IMASINTER-RICO	5.285.980,01 €	26,294%	69,232	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	8,500	4,000	0,950	13,450	29,450	98,682		
12	TECNOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, S.A.	5.737.370,35 €	20,000%	66,295	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	6,400	2,750	0,750	9,900	25,900	92,195		
13	UTE ROVER, TAGA Y REGENERA	5.970.451,02 €	16,750%	64,778	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	7,900	2,750	0,800	11,450	27,450	92,238		
14	ORTIZ CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS, S.A.	5.342.208,97 €	25,510%	68,866	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	8,000	4,000	1,000	13,000	29,000	97,866		
15	COTODISA OBRAS Y SERVICIOS, S.A.	OFERTA INCURSA EN VALORES ANORMALES O DESPROPORCIONADOS																	
16	ASCH INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A.	5.753.865,29 €	19,770%	66,187	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	4,700	3,250	0,800	8,750	24,750	90,937		
17	UTE IMESAPI-GOSADEX	5.450.501,83 €	24,000%	68,161	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	6,550	3,250	0,900	10,700	26,700	94,861		
18	UTE PADECASA-CYMI	5.362.289,77 €	25,230%	68,735	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	7,400	2,750	0,700	10,850	26,850	95,585		
19	VIRTON, S.A.	OFERTA INCURSA EN VALORES ANORMALES O DESPROPORCIONADOS																	
20	ROGASA CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.	5.610.170,53 €	21,774%	67,122	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	5,800	3,250	0,900	9,950	25,950	93,072		
21	SERANCO, S.A.U.	OFERTA INCURSA EN VALORES ANORMALES O DESPROPORCIONADOS																	
22	UTE RUBAU-VILOR	6.174.856,00 €	13,900%	63,448	24 meses	4,000	24 meses	4,000	2 meses	8,000	16,000	6,300	4,000	1,000	11,300	27,300	90,748		

Madrid, a fecha de la firma

LA TÉCNICO DE APOYO  
DE PROYECTOS Y OBRAS

EL JEFE DEL AREA DE OBRAS

EL SUBDIRECTOR GENERAL  
DE PROYECTOS Y OBRAS  
P.S. EL JEFE DEL AREA DE OBRAS  
(Resolución 3790/2025, de 1 de octubre)