

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: ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS SA

LOTE 4: Obras de base imponible de presupuesto mayor de 550.000 € y menor o igual a 1.500.000 €, 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. 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: 13,15%

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 4 las ofertas de:

- SERANCO, S.A.U.
- ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A.

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: **1202732797672908422759**

- 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 **ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS SA**, 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 de 217 folios con los siguientes apartados, entre los que se incluyen 4 Anexos:



1. INTRODUCCION

2. CONDICIONES EXCEPCIONALMENTE FAVORABLES Y LA INNOVACION Y ORIGINALIDAD PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

2.1. CONDICIONES EXCEPCIONALMENTE FAVORABLES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

2.1.1. AHORRO ATRIBUIBLE AL DEPARTAMENTO DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN

2.1.2. EXISTENCIA DE UNA PLANTILLA DE PERSONAL TÉCNICO (M.O.I.) Y LABORAL (M.O.D.) CUALIFICADO

2.1.3. AHORRO ATRIBUIBLE A LA GESTIÓN POR MEDIOS PROPIOS DE LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

2.2. INNOVACION Y ORIGINALIDAD DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

3. ESTUDIO COMPARATIVO DE BAJAS OFERTADAS EN ACUERDOS MARCO SIMILARES

4. EJEMPLOS DE VIABILIDAD SOBRE PRECIOS UNITARIOS DE DIVERSAS PARTIDAS CARACTERÍSTICAS

5. RESPETO DE OBLIGACIONES QUE RESULTEN APLICABLES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL, SOCIAL O LABORAL Y DE SUBCONTRATACIÓN.

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL

7. JUSTIFICACION DE LA VIABILIDAD DE LA OFERTA ANEXOS

- **Anexo I:** cartas de compromiso
- **Anexo II:** Convenio Colectivo del Sector de la Construcción y Obras Públicas de la Comunidad de Madrid. Vigente
- **Anexo III:** Cuentas anuales Ortiz 2024
- **Anexo IV :** Certificaciones Aenor

8. CONFIDENCIALIDAD

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. Introducción.

El licitador destaca la viabilidad de la oferta presentada basada en que conforme al art. 85 del RD 1098/2001 la oferta presentada no entraría en baja, que el porcentaje de baja lineal es un valor de mercado, que en el Acuerdo Marco de obras anterior de la A.M.A.S la empresa ofertó una baja del 28% y que la empresa ha cumplido sus compromisos en Acuerdos Marcos similares con bajas superiores.



2. Condiciones excepcionalmente favorables para la ejecución de obras.

La empresa basa las condiciones excepcionales de ejecución en las siguientes premisas:

- Ahorro atribuible al departamento de compras:
 - Compra de materiales. Se realiza a través del Departamento de Compras y Contratación centralizado para toda la empresa. Además, mantiene contratos marco renovables anualmente con los principales fabricantes y distribuidores, lo que supone una minoración de los precios de adquisición, un rápido abastecimiento en obra y poder atender urgencias.
 - Subcontratación de trabajos. Se establece conforme a las condiciones del PCAP del presente Acuerdo Marco.

Además, la empresa manifiesta estar dada de alta en el RERA, en el Registro de Productos de Residuos Peligrosos, habilitada en la DG de Industria para realizar las instalaciones específicas de este Acuerdo Marco, certificada como “empresa instaladora de aparatos fijos de refrigeración, aire acondicionado y bomba de calor” y dotada de “tarjeta de inscripción en el Registro Territorial” de la Agencia Tributaria para la declaración de gases fluorados de efecto invernadero.

La empresa concluye, manifestando que las **ofertas económicas de proveedores de materiales suponen un ahorro promedio del 21,67% y las ofertas económicas de subcontrataciones un ahorro promedio del 14,90%**, lo que da soporte a la oferta presentada. Se adjuntan ofertas de proveedores en el Anexo I del informe.

- Existencia de plantilla técnica y laboral cualificada:
 - Salarios del personal: Se establecen según Convenio Colectivo del Sector de la Construcción y obras Públicas de la Comunidad de Madrid. Se adjunta el convenio en el Anexo II del informe.

En caso de nuevas contrataciones, el licitador manifiesta que se acogerá a las bonificaciones del Servicio Público de Empleo Estatal, en particular a la bonificación aplicable a personas con discapacidad no severa, con contratos indefinidos y mayores de 45 años.

Se aporta estudio comparativo entre precio/hora del convenio y el reflejado en el cuadro de precios que rige el presente Acuerdo Marco (Base de Precios en la Construcción Centro” editada por el Gabinete Técnico del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Guadalajara). **Del estudio se desprende un ahorro promedio del 18,89% sobre la mano de obra.**

- Ahorro por gestión medios propios:
 - Prevención Riesgos Laborales (PRL). Dispone de servicio propio mancomunado y tiene implantado el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, según norma ISO 45001:2018 (en vigor hasta 08/09/27). Además, cuenta con un Departamento de Formación en PRL.

La empresa concluye, que este sistema supone un **ahorro del 1% de los gastos de personal**, por reducción de siniestralidad.



- Calidad: Dispone de un Sistema basado en las Normas UNE-EN-ISO 9001 (en vigor hasta 25/06/27), UNE-EN-ISO 14001 (en vigor hasta 25/06/27) y UNE-EN-ISO 50001 (en vigor hasta 01/09/26). Se adjunta copia de los certificados en el Anexo.

La empresa manifiesta que la mejora del sistema de producción supone un **ahorro del 1.50% de la mano de obra.**

De estos argumentos favorables para la ejecución de obra, los de mayor peso, son las ofertas económicas con proveedores y los costes salariales, con los que la empresa cuantifica un ahorro promedio del 21,67%, y del 18,89%, respectivamente. Se adjuntan en el Anexo I las ofertas económicas y en el Anexo II el Convenio Colectivo del Sector de la Construcción, documentos donde se justifican los precios y por tanto su condición ventajosa.

Además, se aporta en el Anexo IV copia de los certificados de calidad implantados en la empresa: Certificado ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001 e ISO 50001, todos ellos en vigor., por lo que queda justificada las obligaciones medioambientales.

3. Innovación y originalidad de las soluciones para la ejecución de obras.

La empresa destaca en este apartado la innovación y originalidad basadas en la automatización de los procesos, la mejora de la logística y la gestión de inventarios, el uso de la tecnología avanzada con el uso de maquinaria y equipos más eficientes, la implementación de sistemas de gestión de la información y la utilización de herramientas de análisis de datos, lo que aumenta la eficiencia.

Los argumentos expuestos suponen una innovación organizacional y del proceso de gestión de la empresa, aunque no aporta aspectos concretos que proporcionen una reducción de costes que se pueda repercutir en el precio ofertado.

4. Estudio comparativo de bajas ofertadas en Acuerdos Marco similares.

Se adjunta una tabla comparativa de bajas ofertadas en Acuerdos Marco de obras similares de los que ha sido adjudicataria la empresa durante los años 2019 y 2024, en total 8 Acuerdos Marco, que presentan bajas superiores a la ofertada en la presente licitación, moviéndose en una horquilla entre el 30,00% y el 40,00%.

Además, la empresa destaca el Acuerdo Marco de obra de la AMAS, anterior al presente en licitación, del que fue adjudicataria con una baja del 28%.

Del estudio presentado se puede concluir que las bajas ofertadas por la empresa en Acuerdos Marco, similares al presente, se mueven dentro del entorno correspondiente a la baja ofertada para el presente Acuerdo Marco.

5. Ejemplos de viabilidad sobre precios unitarios de diversas partidas características.

La empresa realiza su justificación en base a las siguientes premisas:

- Ofertas ventajosas de proveedores y subcontratas, manifestando que las ofertas económicas de proveedores de **materiales suponen un ahorro promedio del 21,67% y las ofertas económicas de subcontrataciones un ahorro promedio del 14,90%**, lo que da soporte a la oferta presentada. Se adjuntan las ofertas en el Anexo I del informe justificativo.
- Salarios del personal. En el apartado 2.1.3 del informe se aporta estudio comparativo entre precio/hora del Convenio vigente y el reflejado en 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). **Del estudio se desprende un ahorro promedio del 18,89% sobre la mano de obra.**



- Implantación de un Sistema de Aseguramiento de la Calidad: la empresa estima un **ahorro del 1,50% de la mano de obra**, no se aportan datos concretos de los cálculos realizados para la obtención del ahorro mencionado.
- Reducción de gastos generales y beneficio industrial: Se considera un **8%**.

La empresa reitera la viabilidad, en base a su condición ventajosa, por las ofertas económicas de sus proveedores y los costes salariales, que según la empresa suponen un ahorro promedio del 21,67% y 18,89%, respectivamente, quedando justificado la minoración del precio de los materiales por las ofertas de proveedores que se adjuntan en el Anexo I y los salarios por la tabla Salarial del Convenio vigente del Anexo II.

6. Cumplimiento de obligaciones en materia social- laboral y de subcontratación.

La empresa manifiesta estar en posesión de certificados de buena ejecución y Certificados del Sistema de Gestión. En el Anexo se adjuntan los Certificados: ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001 e ISO 50001, todos ellos en vigor.

7. Justificación gastos generales y beneficio industrial.

Para la presente licitación la empresa considera una repercusión de los **Gastos Generales del 6,5%**, función del negocio de la empresa, y un **Beneficio Industrial del 4,5%**, en aras de la competitividad.

La reducción del beneficio empresarial al 4,5%, se justifica en función del beneficio obtenido en el año 2024. En cuanto, a la reducción de los Gastos Generales al 6,5% se justifica en función de la facturación del año 2024 y los gastos imputados a ese año.

En el anexo III se adjunta las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de la empresa del año 2024.

Por último, la empresa manifiesta que tiene **carácter confidencial** los apartados 2, 4 y 7 de su informe justificativo de la oferta realizada.

CONCLUSIONES:

Analizada la documentación aportada por la empresa **“ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS SA”**, 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

