

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: SERANCO SAU

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: 8;00 %

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: **1203089407776703207022**

- 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 **SERANCO 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 151 folios y los siguientes apartados:



- 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.
 - Coste directo
 - Bonificaciones en las cuotas de la seguridad social
 - Deducción fiscal por I+D+I
 - Anexos innovación tecnológica
 - Anexo TC1-Bonificaciones a la seguridad social
- 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.
 - Acuerdo Marco A.M.A.S
 - Acuerdos Marco licitados por la Comunidad de Madrid
- 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.
 - Mano de obra
 - Materiales
 - Maquinaria y medios auxiliares
 - Subcontratación
- 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).
 - Obligaciones medioambientales
 - Obligaciones laborales
 - Obligaciones subcontratación
- 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.
 - Gastos Generales
 - Beneficio Industrial

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:

- 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.
 - Coste directo

Dispone de precios muy competitivos y amplia experiencia en la reforma de edificios lo que permite minimizar costes imprevistos.
 - Bonificaciones en las cuotas de la seguridad social

La ejecución de obras permite mantener equipos cualificados y, por tanto, contar con bonificaciones en las cuotas de la Seguridad Social. La empresa refleja la bonificación de los últimos doce meses.
 - Deducción fiscal por I+D+I

Aporta una tabla de las inversiones realizadas en innovación y los correspondientes beneficios fiscales, con una deducción que asciende al 12% de la cantidad invertida.



Además, indica estar realizando nuevos proyectos sobre el ejercicio 2025, aunque sin especificar.

- Anexos innovación tecnológica

Anexa certificados de informes favorables del Ministerio de Ciencia e Innovación del periodo comprendido entre 2014 y 2020, justificativos de las inversiones realizadas.

- Anexo TC1-Bonificaciones a la seguridad social

Adjunta los recibos de liquidación de cotizaciones de la Tesorería de la Seguridad Social desde abril de 2024 hasta mayo de 2025.

Los argumentos expuestos basados en disponer de precios competitivos, bonificaciones de la seguridad social y deducciones por inversiones en I+D+I, son positivos y se encuentran acompañados de los documentos que justifican las bonificaciones e inversiones en el último año.

- 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.

- Acuerdo Marco A.M.A.S.

Se adjunta tabla comparativa entre las bajas presentadas por las empresas adjudicatarias del anterior Acuerdo Marco de la A.M.A.S, exp.: A/OBR-025426/2018, que se encontraban en una horquilla entre el 52,63% y el 1,05%, y la baja presentada por SERANCO para el presente Acuerdo Marco (8%).

La baja de la empresa para el presente Acuerdo Marco se encuentra en el rango inferior de la horquilla de las bajas ofertadas por las empresas adjudicatarias del anterior Acuerdo Marco.

- Otros Acuerdos Marco licitados por la Comunidad de Madrid.

Se adjunta listado de los Acuerdos Marco licitados por la Comunidad de Madrid. En este listado hay Acuerdos Marcos que toman como Base de Precios la del Colegio de Aparejadores de Guadalajara, otros la Base de Precios de la Comunidad de Madrid y por último un grupo que utiliza la Base de Precios de la Consejería de Educación.

El presente Acuerdo Marco toma como referencia la Base de Precios Centro del Colegio de Aparejadores de Guadalajara, en los Acuerdos Marco que utilizan dicha base, las bajas de las empresas adjudicatarias se mueven en las siguientes horquillas:

- Exp A/OBR 018223/2024, bajas comprendidas entre el 32,81% y el 70,73%.
- SUPRA-A-0017-2024-0, bajas comprendidas 26,31% y 34,66%.
- AM-009/2022 (A/OBR-003062/2023), bajas comprendidas 24,24% y 34,10%.

Dejar constancia que de ninguno de estos contratos es adjudicatario el licitador.

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

- Mano de obra

Se establece según Convenio Laboral de la construcción vigente en la Comunidad de Madrid, BOCM nº303 de jueves 21 de diciembre de 2023.

Adjunta tabla salarial comparando los precios de la base de precios de Guadalajara con los costes aplicados por la empresa, con lo que obtiene un ahorro superior al 15%.

- Materiales

La empresa adjunta tabla con los descuentos de fabricantes y distribuidores, que oscilan entre el 10% y el 50%, acompañado de cartas de compromiso.

- Maquinaria y medios auxiliares

Manifiesta disponer de máquinas propias ya amortizadas y el compromiso de alquilar la necesaria según el tipo de obra con precios muy competitivos. No se dan valores concretos.

- Subcontratación

Manifiesta su intención de subcontratar a empresas especializadas a precios competitivos, aun sin dar más argumentos o valores concretos.

De estos argumentos favorables, los de mayor peso para justificar la viabilidad de la oferta son su condición ventajosa por las ofertas de proveedores y los costes salariales, que según la empresa suponen un ahorro entre el 10%-50% en el caso de los materiales y el 15% en el caso de la mano de obra, quedando justificada la minoración del precio de los materiales por las cartas de compromiso de proveedores y la de los salarios por la tabla salarial del convenio laboral de la construcción vigente.

- 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).

- Obligaciones medioambientales

La empresa está certificada en la norma ISO 14001, no aporta copia de la certificación.

- Obligaciones laborales

Adjunta tabla salarial del personal técnico asignado al contrato, según el convenio laboral de la construcción, estimando para el año 2025 un incremento del 5%, y copia de las tablas salariales.

- Obligaciones subcontratación.

La empresa tiene previsto subcontratar parte de los trabajos, y se compromete a gestionar la subcontratación, conforme a lo establecido en el pliego de cláusulas administrativas y en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.



La empresa manifiesta el cumplimiento de las obligaciones en base a estar certificada en la norma ISO 14001, aplicar el convenio laboral de la construcción vigente para los costes salariales y gestionar la subcontratación conforme al PPT y Ley de Contratos.

Adjunta tablas del convenio colectivo vigente.

- f) 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.

- Gastos Generales (GG)

La empresa justifica una reducción de los GG estimando estos en el 4,52%, lo justifica sobre la facturación del año 2024 y añade los gastos derivados del PCAP (ICIO 4%, licencias 1%, control de calidad 1%, etc.).

Adjunta tabla de gastos estimados para el año 2025, así como recibos de IAE y de pólizas de seguro.

- Beneficio Industrial (BI)

La empresa considera un beneficio del 6%.

La empresa indica que la baja presentada se hace por reducción de los gastos generales que cuantifica en 11,52%, justificado en base a la facturación del año anterior incrementada por los gastos derivados del PCAP. El beneficio industrial se mantiene en el 6%.

- g) Resumen de la justificación.

La empresa aporta el estudio de un presupuesto hipotético en el que aplica los ahorros descritos en el informe (descuentos materiales 15%, descuento mano de obra 15%, costes indirectos 10%, GG 11,52% y BI 6%), obteniendo que la baja máxima que podría realizar será del 14,65%, siendo este porcentaje superior al ofertado.

Del estudio del presupuesto hipotético, en el que la empresa aplica sus costes en materiales, mano de obra y gastos generales se desprende que la oferta realizada es viable.

CONCLUSIONES:

Analizada la documentación aportada por la empresa **"SERANCO 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: **1203089407776703207022**