

## 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:** GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL SAU

**LOTE 1:** Obras de base imponible de presupuesto mayor de 1.000.000 € 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 Contratos del Sector Público, y cuyo proyecto haya sido redactado por Arquitecto o Arquitecto Técnico de acuerdo con lo establecido en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

**Valor oferta:** 25,50%

### 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 1, las ofertas de:

- PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES, S.L.,
- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL, S.A. y
- SERVEO SERVICIOS, S.A.U.

**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:

- 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **125936922216178964670**

- 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 **GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL 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 su informe justificativo de oferta que consta de 6 folios y los siguientes apartados:

- Justificación de la no temeridad de la licitación
- Justificación de los precios de la oferta, que a su vez se subdivide en 4 apartados:
  - Condiciones favorables
  - Estudio comparativo de bajas en Acuerdos Marco Similares
  - Viabilidad sobre precios unitarios de diferentes partidas
  - Obligaciones en materia medioambiental, social y de subcontratación

El informe se acompaña de un anexo con ofertas de proveedores (5 folios).



**Segundo-** Examinada la justificación de la oferta incursa en valores anormales, se comprueba que la empresa se ratifica en su oferta y justifica la oferta exponiendo los siguientes argumentos:

## **2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NO TEMERIDAD DE LA LICITACIÓN**

El licitador manifiesta que las empresas IMESAPI SA y PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES SL, que licitan al Lote 1, pertenecen a un mismo Grupo.

Una vez confirmado que las dos empresas pertenecen al mismo Grupo Empresarial, se rehacen los cálculos para identificación de ofertas incursas en presunción de anormalidad, aplicando el criterio recogido en el párrafo segundo, del apartado 10.4 "Parámetros objetivos para la identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad", de la cláusula 1 del PCAP, eliminando de la media a la empresa del Grupo con menor porcentaje de baja (IMESAPI SA), conforme al criterio del art. 149.3 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Adjudicatarios del Lote 1	% Ofertado	
LANTANIA, S.A.	11,00%	11,00%
SERANCO, S.A.U.	12,00%	12,00%
<b>PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES, S.L.</b>	<b>33,16%</b>	<b>33,16%</b>
<b>IMESAPI, S.A.</b>	<b>12,50%</b>	
FERROVIAL CONSTRUCCIÓN, S.A.	0,01%	0,01%
ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A.	12,50%	12,50%
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL, S.A.	25,50%	25,50%
PROMOCIONES, EDIFICIOS Y CONTRATAS, S.A.	11,80%	11,80%
ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.	0,13%	0,13%
UTE TRAUZIA S.A. – URBAN S.L.	15,25%	15,25%
SERVEO SERVICIOS, S.A.U.	35,42%	35,42%
	Baja media	15,68%
	10% baja media	1,57%
	<b>Limite ofertas anormales media +10%</b>	<b>17,24%</b>

Tras el recalcu, en el Lote 1 quedan identificadas como ofertas incursas en presunción de anormalidad las mismas empresas, que son:

- PROFORMA EJECUCIÓN DE OBRAS Y RESTAURACIONES, S.L.,
- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL, S.A. y
- SERVEO SERVICIOS, S.A.U.

La oferta de la empresa GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL, S.A, se mantienen incursa en presunción de anormalidad.

## **2.2 JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS DE LA OFERTA**

### **2.2.1 CONDICIONES FAVORABLES**

La licitadora destaca en esta apartado las condiciones favorables basadas en:

- Factor geográfico: La empresa tiene su razón social y sede en la Comunidad de Madrid, así como una delegación en la zona del Corredor.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1259369222161789644670**

- Factor Laboral: Dispone de personal que desarrolla labores similares a las de la presente licitación lo que mejora la eficiencia en los trámites administrativos y en los arranques de los trabajos.
- Situación socioeconómica: Reducción del margen de beneficio esperado en estos primeros pasos de la relación al 2,00%.

Los argumentos expuestos, implantación en la Comunidad de Madrid es un aspecto positivo a tener en cuenta. En relación a los medios personales, aunque es positivo, encaja más bien en solvencia técnica para el desempeño de las labores del personal de apoyo y oficina técnica. Por último, la reducción del beneficio empresarial al 2%, queda dentro de un margen lógico de explotación de una empresa.

### 2.2.2 ESTUDIO COMPARATIVO DE BAJAS EN ACUERDOS MARCO SIMILARES

Se presenta tabla comparativa de bajas ofertadas en Acuerdos Marco de obras de los que ha sido adjudicataria la empresa durante los años 2019 y 2024, en total 10 Acuerdos Marco, de las cuales 9 son Acuerdos Marco de obras similares al presente y de ellos 8 presentan bajas superiores a la ofertada en la presente licitación, moviéndose en una horquilla entre el 30,01% y el 38,00%.

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.

### 2.2.3 VIABILIDAD SOBRE PRECIOS UNITARIOS DE DIFERENTES PARTIDAS

La empresa manifiesta tener firmados acuerdos de colaboración con distintas empresas y aporta ofertas económicas de varios proveedores (suministro de acero y trasdosados-tabiques de placas de yeso laminado).

Mediante una tabla compara el coste de la Base de Precios Centro del Colegio de Aparejadores de Guadalajara, fijado en el PPT como base de referencia para el presente Acuerdo Marco, con los precios ofertados por los proveedores, aplicando una reducción del beneficio industrial al 2%. La empresa concluye que los precios de los proveedores están por debajo de la baja oferta.

Se detecta un error de cálculo en la columna "PRECIOx1.19" de la tabla, que afecta a todas las filas, ya que el precio inicial multiplicado por 1.19 da un valor inferior al precio inicial. No obstante, rehechos los cálculos, se comprueba que los precios de los proveedores siguen estando por debajo de la baja ofertada.

Las ofertas ventajosas de proveedores presentadas por la empresa y la reducción del beneficio industrial, son los argumentos de mayor peso a la hora de justificar la viabilidad de la oferta, ya que el licitador reduce los precios con respecto a la Base de Precios Centro, que es la referencia para el presente Acuerdo Marco.

### 2.2.4 OBLIGACIONES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL, SOCIAL Y DE SUBCONTRATACIÓN

La licitadora manifiesta en relación a sus obligaciones:

- Medioambientales, disponer de los certificados ISO 9001, 14001 y 45001, aportando certificado de registro emitido por "Alcumus Isoqar", y contar con la Huella de Carbono en sus categorías: CALCULO, COMPENSO Y REDUZCO, del Ministerio de Transición Ecológica.
- Sociales, Salarios de trabajadores conforme al Convenio de la Construcción.



- Subcontratación, trabajar con plataformas en las cuales los subcontratistas están obligados a registrarse y subir la documentación de los trabajadores que participan en cada proyecto.

La empresa concluye que todos estos requisitos están incluidos en el plan de gestión integral que tiene desarrollado la empresa. En ningún caso, las medidas de ahorro implementadas se realizan en detrimento de nuestros compromisos medioambientales, sociales o de seguridad. La optimización de recursos se fundamenta en la eficiencia operativa, el uso de tecnología adecuada y una gestión responsable. Nunca a costa de rebajar salarios, reducir medidas de seguridad, ignorar normativas medioambientales o flexibilizar el control sobre la documentación de los trabajadores y subcontratistas.

Para justificación de las obligaciones se adjunta certificado de registro emitido por "Alcumus Isoqar", de cumplimiento de las normas ISO 9001, ISO 14001 y ISO 45001.

#### 2.2.5. GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL

La empresa justifica la reducción del beneficio industrial, del 6% al 2%, por el interés que tiene la empresa en seguir colaborando con la A.M.A.S.

La reducción del beneficio empresarial al 2%, queda dentro de un margen lógico de explotación de una empresa.

#### CONCLUSIONES:

Analizada la documentación aportada por la empresa "**GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRA 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

