



INFORME SOBRE JUSTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS EN PRESUNCIÓN DE BAJA ANORMAL

1 ANTECEDENTES

Con fecha 2 de junio de 2025 se llevó a cabo reunión de la mesa de contratación relativa al expediente:

- Expediente: **A/OBR-011712/2025**
- Contrato basado: **“Obras de reforma integral de la sala de calderas de la Residencia de Mayores Alcorcón”**

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 la empresa **MAETEL INSTALACIONES Y SERVICIOS INDUSTRIALES, S.A.U.** por referencia al conjunto de ofertas válidas presentadas, puede ser desproporcionada o anormal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.4 de la LCSP se le concedió plazo, para que justificase y desglosase 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 conveniente que su justificación comprenda lo siguiente:

- El licitador aportará una relación de precios unitarios y de precios descompuestos para saber cómo logra rebajar los precios del proyecto.
- El licitador aportará 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 16/6/2025, se ha registrado por parte de **MAETEL INSTALACIONES Y SERVICIOS INDUSTRIALES, S.A.U.** justificación de la propuesta presentada la cual se pasa a analizar.

2 Análisis del “Informe justificativo de baja desproporcionada o con valores anormales”

El informe justificativo remitido por la empresa de referencia presenta un desglose de costes en el que la citada empresa plasma en una tabla un comparativo por capítulos de proyecto de las variaciones entre los precios ofertados y los de proyecto.

Hay algunas partidas en las que la baja ofertada es de mayor relevancia, como son por ejemplo las de la instalación de calefacción y ACS (agua caliente sanitaria), que en otras partidas.

Para poder evaluar la equivalencia técnica entre la propuesta realizada por el licitador y el proyecto se ha solicitado un informe de equivalencia técnica al redactor del proyecto.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0889205403347306796606**

El redactor del proyecto certifica en su informe de fecha 24 julio 2025 que las calderas y los depósitos de acumulación de ACS propuestos por el licitador no son técnicamente equivalentes a los del proyecto.

Según se indica en dicho certificado del técnico redactor:

- En la caldera propuesta por el licitador *“El ancho es mayor a la solución de proyecto habiendo más dificultad para el acceso por puertas”*.
- La caldera propuesta por el licitador tiene el *“quemador montado en vertical, en la parte superior de la caldera. Dificultad para realizar los trabajos necesarios de mantenimiento de limpieza interna de la caldera. El intercambiador de humos-agua tubular está fabricado en sistema hermético, no existe posibilidad de limpiar los tubos que están ubicados en segunda fila y siguientes alejados del centro donde está el quemador montado. Gran número de soldaduras internas de los tubos verticales a los colectores, que sometidas a las tensiones térmicas tienen riesgo de rotura, sin posibilidad de reparación. Grandes pérdidas de rendimiento con el tiempo por las incrustaciones en los tubos de intercambio, en el lado humos y en lado agua. Este sistema de fabricación y funcionamiento implica una reducción teórica de la vida útil. No equivalente en configuración interna, ni vida teórica útil, ni en quemador.”*
- Respecto a la modulación de potencia de la caldera la propuesta por el licitador *“no es equivalente en regulación mínima”* y respecto a la tecnología de quemador y emisiones de NOX la caldera propuesta por el licitador *“No es equivalente en tecnología de quemador y no equivalente en emisiones de NOx”* al emitir mayor gas NOx en mg/kWh que el proyectado.
- El nivel sonoro medido a 1 m de distancia funcionando a potencia máxima emitido por la caldera propuesta por el licitador supera al del proyecto y *“No equivalente en nivel sonoro”*.
- La caldera propuesta por el licitador *“No es equivalente en pérdida de carga en el circuito de agua”, “No equivalente en necesidad de calidad de agua” y “No equivalente en regulación”*.
- Respecto de los depósitos de acumulación de ACS *“no se indica”* información del decapado, temperatura y presión de trabajo máxima. La propuesta de depósito del licitador de protección catódica con ánodo de sacrificio de magnesio implica que *“se desgasta y es necesaria su sustitución cada 2-4 años. Necesita mantenimiento. No es recomendable para aguas extremadamente duras o blandas sin tratar; requiere de cierta conductividad.”*
- Las bombas propuestas por el licitador sí son equivalentes a las del proyecto.

A la vista del certificado del técnico redactor se concluye que **NO ES VIABLE** la oferta presentada por la empresa **MAETEL INSTALACIONES Y SERVICIOS INDUSTRIALES, S.A.U.**

Madrid, a fecha de firma

El Subdirector General de Infraestructuras y Equipamiento

Fdo.: José Manuel Sánchez Garzón

