

## INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS PARA EL CONTRATO DE OBRAS DENOMINADO “REHABILITACIÓN DE CARPINTERÍA EXTERIOR E INSTALACIÓN DE NUEVAS TECNOLOGÍAS DE PRODUCCIÓN ELÉCTRICA PARA EL AUTOCONSUMO Y LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL CRN DE MÁQUINAS ELECTROMECÁNICAS, DE LEGANÉS”

Exp.: C-241<sup>a</sup>/008-25 (A/OBR-025984/2025)

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original

### ANTECEDENTES

El pasado 12 de noviembre de 2025 se constituyó la Mesa de Contratación para proceder a la calificación de los documentos presentados electrónicamente por los empresarios interesados en la licitación del contrato de obra titulado REHABILITACIÓN DE CARPINTERÍA EXTERIOR E INSTALACIÓN DE NUEVAS TECNOLOGÍAS DE PRODUCCIÓN ELÉCTRICA PARA EL AUTOCONSUMO Y LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL CRN DE MÁQUINAS ELECTROMECÁNICAS DE LEGANÉS (2 LOTES), tramitado por procedimiento abierto simplificado con pluralidad de criterios, así como para la apertura de las proposiciones económicas y de los criterios de adjudicación cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas.

Las ofertas presentadas por las empresas licitadoras a cada uno de los lotes fueron las siguientes:

#### Lote 1: Rehabilitación energética de paramentos verticales

LICITADOR	1. CRITERIO PRECIO	2. CRITERIOS FÓRMULA MATEMÁTICA (MEJORAS)		
		Ampliación garantía (máx 24 meses)	Reducción plazo (máx 10 d.h.)	Mejora garantía carpintería (máx 7 años)
	% BAJA OFERTADA	Oferta	Oferta	Oferta
COVESA 2020 PROYECTOS Y SERVICIOS, S.L.	10,33	24	10	1
TEODORO DEL BARRIO, S.A.	20,52	24	10	7
LAMBDA 360 GRADOS EMPRESA CONSTRUCTORA S.L.	20,70	24	10	2
CONSTRUCCIONES UXCAR 97, S.L.	29,70	24	10	7
ARENAS JIMÉNEZ DISEÑO, S.L.	3,31	24	10	7
NERCO INFRAESTRUCTURAS SL	15,97	24	10	1

#### Lote 2: Instalación de fotovoltaica

LICITADOR	1. CRITERIO PRECIO	2. CRITERIOS FÓRMULA MATEMÁTICA (MEJORAS)	
		Ampliación garantía (máx 2 años)	Mantenimiento
	% BAJA	Oferta	Oferta
BETTERGY, S.L.	26,61	2	3 años
CONSTRUCCIONES UXCAR 97, S.L.	14,68	2	3 años
LUZTERRA ENERGIA S.L.	19,00	2	3 años
FRITTS ENERGIA S.L.U.	61,07	2	3 años

La cláusula 1.9 del PCAP, estipula que como criterio objetivo para determinar que una proposición

no puede ser cumplida en los términos del artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP), se tendrá en cuenta el precio, entendiéndose que se considerarán ofertas de valores anormales o desproporcionados aquellas ofertas que en el caso de concurrir cuatro o más licitadores, *sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.*

A la vista de las ofertas económicas formuladas se constató que las ofertas presentadas por las licitadoras CONSTRUCCIONES UXCAR 97, S.L. para el lote 1 y FRITTS ENERGIA S.L.U. para el lote 2, incurrían en valores anormales o desproporcionados por lo que la Mesa de Contratación, con fecha 26 de noviembre de 2025 acorde a lo estipulado en el citado precepto normativo, procedió a requerirle a ambas, el desglose razonado y detallado del bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en virtud del cual se hubiera definido la anomalía de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resultasen pertinentes a estos efectos, concediéndoles un plazo de seis días hábiles para ello.

Transcurrido el plazo establecido, la empresa FRITTS ENERGIA S.L.U. no presenta nada a tal efecto.

El 3 de diciembre de 2025, dentro del plazo establecido, CONSTRUCCIONES UXCAR 97, S.L. presenta justificación razonada con el fin de optar a la adjudicación del contrato.

## CONTENIDO DE LA JUSTIFICACIÓN

Entre otros aspectos, cabe destacar los siguientes:

### 1. Comparativa de precios entre proyecto y oferta:

En la justificación, entre otra documentación, la empresa aporta un resumen de capítulos comparativo entre los precios que figuran en el proyecto y los de su oferta:

RESUMEN DE CAPÍTULOS COMPARATIVO			
CAPÍTULOS	PROYECTO	OFERTA	DIF.
1 DEMOLICIONES	5.937,21	5.982,08	-0,76%
2 CARPINTERIA VIDRIERIA	207.517,46	113.551,39	45,28%
3 CONTROL DE CALIDAD	1.594,73	1.594,73	0,00%
4 SEGURIDAD Y SALUD	3.253,47	3.253,47	0,00%
5 GESTION DE RESIDUOS	708,70	708,70	0,00%
Total de costes directos	219.011,57	125.090,37	42,88%
Total de costes indirectos		20.620,84	
PEM	219.011,57	145.711,21	33,47%
GASTOS GENERALES	28.471,50	16.385,58	42,45%
BENEFICIO INDUSTRIAL	13.140,69	21.114,09	-60,68%
TOTAL	<b>260.623,76</b>	<b>183.210,88</b>	<b>29,70%</b>
IVA	54.730,99	38.474,28	29,70%
IMPORTE TOTAL	315.354,75	221.685,16	29,70%

En el cuadro se observa claramente que el mayor descuento ofertado por la empresa está en el capítulo de carpintería; La empresa justifica dicho descuento indicando que son fabricantes de carpintería, lo que les permite conseguir precios muy ventajosos en el suministro de la misma

ya que solo tienen que comprar la perfilería y los vidrios y fabrican las ventanas en sus propios talleres.

La empresa aporta fotografías acreditativas, así como las certificaciones ISO 9001, 14001, 45001 y 50001 cubriendo las actividades de fabricación, ensamblaje y colocación de ventanas de aluminio y PVC y Construcción de edificios de obra civil (Edificación, urbanización, rehabilitación, restauración, mantenimiento y reforma de edificios, instalaciones, carpinterías, fachadas, aislamiento y otras actuaciones relacionadas con la eficiencia energética)

## **2. Costes de estructura.**

La empresa declara que sus costes de estructura no son fijos para todos los presupuestos, fluctúan en función de la cartera de obra existente en el ejercicio en el que se prevé la ejecución del contrato, así como de los condicionantes particulares de cada obra respecto a la disponibilidad de medios.

Indican que actualmente están dentro de un acuerdo marco con AENA que consiste en el aislamiento acústico de viviendas de los entornos de los aeropuertos y que actualmente ya tienen adjudicados siete lotes para la sustitución de carpinterías de 1470 viviendas en los próximos dos años 2026 y 2027, por lo que pueden corroborar que tienen una muy importante cartera de obras de sustitución de carpinterías.

Afirman que la actual cartera de obra de CONSTRUCCIONES UXCAR 97 S.L para el presente ejercicio, así como la obra ejecutada y certificada hasta la fecha presente, les permite reducir el porcentaje de gastos generales considerado para el estudio, pues los gastos de estructura de la empresa se encuentran prácticamente cubiertos con los trabajos ya contratados.

A modo de ejemplo, adjunta un Acuerdo Marco de aislamiento acústico firmado con AENA en el que figura que ha resultado adjudicataria junto con otras siete empresas más, de los lotes 1 y 2 por importes de 40.000.000,00 € y 20.000.000,00 € respectivamente.

Asimismo, en el Anexo II, se aportan las ofertas y cartas de compromiso de algunas de las empresas que colaboraron en la fase del estudio económico. Según declaración de CONSTRUCCIONES UXCAR 97 S.L. Las ofertas aportadas por sus subcontratistas tienen incluidos todos los materiales y medios necesarios para la ejecución de los trabajos, así como los trámites y legalizaciones necesarias en el caso de las instalaciones, entendiéndose dichos presupuestos a precio cerrado.

## **3. Medios personales y equipo técnico**

La empresa declara disponer de una amplia y diversificada plantilla que le permite ejecutar la mayoría de las unidades de obra de manera directa, evitando sustancialmente la subcontratación. Afirman que entre su personal figuran oficiales de 1º, peones, carpinteros, albañiles, alicatadores, soladores, pulidores, pintores, etc.

También adjuntan una declaración responsable en la que se comprometen a disponer de los siguientes medios personales para la ejecución de las obras:

- *Un jefe de obra.*
- *Un encargado. (realizara trabajos de obra al 50% de la jornada, se computa C.I. al 50%)*
- *Con cargo a los gastos generales dispondremos de forma esporádica de un técnico de seguridad y salud, medio ambiente y calidad.*
- *Personal de obra: se dispondrá de oficiales y peones suficientes según las necesidades de los tajos de obras. Estos estarán provistos de las herramientas manuales de obra.*

#### 4. Empleo de maquinaria y herramientas en propiedad ya amortizadas

CONSTRUCCIONES UXCAR 97 S.L declara que posee maquinaria tanto para la ejecución de obras como herramientas en propiedad que ya se encuentran mayoritariamente amortizadas, estando aun en buen estado de uso. Esta circunstancia debida al bajo coste de amortización, permite reducir los costes por hora de trabajo sobre las previsiones del cuadro descompuestos.

La empresa adjunta un listado de maquinaria propia a disposición de la Obra.

### CONCLUSIÓN

En virtud de lo expuesto, se considera que la justificación aportada por CONSTRUCCIONES UXCAR 97 S.L se fundamenta en los valores previstos en el artículo 149.4 de la LCSP para determinar el bajo nivel del precio o costes de la misma y, en particular, en lo que se refiere a:

- Ahorro derivado del proceso de fabricación.
- Condiciones favorables para suministrar materiales y ejecutar obras.
- Optimización de costes estructurales gracias a su actual cartera de obras.
- Reducción de costes de maquinaria, ya amortizada.

En consecuencia, se entiende que la licitadora **ha justificado SATISFACTORIAMENTE la oferta económica realizada**, cumpliendo con lo establecido en la normativa vigente.

LA DIRECTORA GENERAL DE FORMACIÓN

Firmado digitalmente por: MARIN GARCIA MARIA MERCEDES  
Fecha: 2025.12.17 13:58

María Mercedes Marín García