

INFORME SOBRE JUSTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS EN PRESUNCIÓN DE BAJA TEMERARIA

Denominación: Obras de mantenimiento general de planta baja, módulo D, para adecuación a normativa de accesibilidad e incendios y renovación de instalaciones de climatización y voz en la Residencia de Mayores Doctor Gonzalez Bueno, Crta. de Colmenar pto. km. 13.900, Madrid

Expediente: A/OBR-029930/2025

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de noviembre de 2025 se ha realizado la valoración de la ofertas y determinación de las que pudieran ser desproporcionadas o anormales, del contrato de referencia.

A la vista de las proposiciones formuladas y admitidas, 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 presente contrato, se considera que la oferta presentada por **RIGGERSA CONSTRUCCIONES SL**, 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 ha concedido de plazo hasta las **23:59:59 del día 27 de noviembre de 2025**, para que justifique y desglose 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:

1. El licitador aportará una relación de precios unitarios y de precios descompuestos de todas las partidas de los capítulos más significativas del proyecto (*) para saber cómo logra rebajar los precios. Cada partida debe incluir:

- Materiales: precios negociados, descuentos por volumen
- Mano de obra: coste por hora y rendimiento aplicado
- Equipos: coste horario, amortización y rendimiento
- Costes indirectos y beneficio: porcentaje aplicado sobre el coste directo
- Precio unitario ofertado y reducción que supone en relación al precio fijado en el proyecto, acompañado de la justificación de cómo se logra la rebaja ofertada.

2. Rendimientos aplicados a la mano de obra de todas las partidas de los capítulos más significativas del proyecto (*) para saber cómo logra rebajar los precios. Cada partida debe incluir:

- Rendimientos aplicados por partida (horas por unidad de obra).
- Comparativa, partida por partida, entre los rendimientos previstos en el proyecto y los rendimientos ofertados por la empresa, incluyendo justificación detallada de cómo se alcanzan esos rendimientos en cada partida, indicando los medios, recursos y métodos utilizados.
- Coste por hora y número de operarios previstos.

3. Comparativo de coste de la mano de obra con respecto al fijado en el proyecto.

4. Posibles condiciones favorables de suministro que confirmen la baja propuesta sobre los precios de proyecto, que, en su caso, deberán documentarse mediante acuerdos económicos con proveedores e instaladores que garanticen precios inferiores al mercado o contratos a largo plazo con tarifas preferentes.

5. 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.

(*) Se considera que un capítulo del proyecto es significativo cuando su coste representa al menos el 4 % del Presupuesto de Ejecución Material (PEM). El PEM del proyecto asciende a 560.411,31 €, cualquier capítulo con importe igual o superior a 22.416,45 € se considera significativo.



Con fecha 26/11/2025 12:12, se ha registrado telemáticamente por parte de RIGGERSA CONSTRUCCIONES SL, justificación de la propuesta presentada.

ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN PRESENTADA

La empresa ha presentado la siguiente documentación, consistente en 304 páginas organizadas en los siguientes apartados:

1.	OBJETO	1
2.	ANTECEDENTES	2
3.	ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA OFERTA PRESENTADA	2
3.1	Consideraciones Generales	2
3.2	Oferta económica	3
3.2.1	Estudio del coste directo	7
3.2.2	Estudio de los costes indirectos	8
3.2.3	Estudio de los gastos generales y beneficio industrial	9
3.2.4	Cálculo de la baja. Oferta final	10
4.	SOLVENCIA PARA EJECUTAR LA OBRA	12
4.1	Justificación de la solvencia	12
5.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA LICITACIÓN	12
5.1	Procedimiento de ejecución	12
5.2	Soluciones técnicas adoptadas	13
5.3	Condiciones excepcionalmente favorables para ejecutar la prestación	14
5.4	Originalidad de las prestaciones propuestas	14
5.5	Cumplimiento de obligaciones medioambientales, sociales y laborales	14
5.6	Posible obtención de ayudas del estado	15
6.	DOCUMENTACIÓN SOLICITADA EN EL REQUERIMIENTO	15
7.	CONCLUSIÓN	17
	ANEXO 1 - CERTIFICADOS DE BUENA EJECUCIÓN	18
	ANEXO 2 - VII CONVENIO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	19
	ANEXO 3 – OFERTAS DE PROVEEDORES Y CARTAS DE COMPROMISO	20
	ANEXO 4 – CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO OFICIAL DE LICITADORES Y EMPRESAS CLASIFICADAS DEL SECTOR PÚBLICO	21
	ANEXO 5 – RELACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS	22
	ANEXO 6 – CERTIFICADO ISO 9001, 14001, 45001, 27001, 50001	23
	ANEXO 7– COMPROMISO EMPRESA ALQUILER MEDIOS AUXILIARES	24

3. ANÁLISIS ECONOMICO DE LA OFERTA

Se desglosa en dos apartados. En el apartado 1º el licitador justifica la oferta:

- en las **capacidades propias de la empresa**: mayor rendimiento por contar con personal especializado y proveedores habituales, así como estar la oferta presentada basada en petición de ofertas a proveedores y tener adjudicadas obras en la proximidad a la zona de la obra de referencia.
- en **tener implantado los siguientes sistemas de gestión**, cuyos certificados se adjuntan en el anexo 6 del documento presentado, y que son:
 - Sistema de Gestión de la Calidad **ISO 9001:2015**, en el ámbito de certificación “Construcción y Rehabilitación”, realizado por la auditoría NQA.



- Sistema de Gestión Medioambiental **ISO 14001:2015**, en el ámbito de certificación “Construcción y Rehabilitación”, realizado por la auditoría NQA.
- Sistema de Gestión de Salud y Seguridad en el Trabajo **ISO 45001:2018**, en el ámbito de certificación “Construcción y Rehabilitación”, realizado por la auditoría NQA.
- Sistema de Gestión de Seguridad de la información **ISO 27001:2013**, en el ámbito de certificación “Construcción y Rehabilitación”, realizado por la auditoría NQA.
- Sistema de Gestión Energética **ISO 50001:2018**, en el ámbito de certificación “Construcción y Rehabilitación”, realizado por la auditoría NQA.

En el 2º apartado del análisis económico, el licitador desglosa la oferta en:

- **Costes directos:** Se aporta una hoja de cálculo Excel (apartado 3.2.1) con todas las partidas del proyecto indicando, partida a partida, los siguientes datos: medición, precio y justificación de la mejora, basada ésta en las ofertas que la empresa ha solicitado a proveedores para la ejecución del presente contrato o en la realización del trabajo con personal propio. En las partidas, para las que la empresa no ha solicitado una oferta concreta o no adscribe personal propio, se mantienen los precios del proyecto, como es el caso de los capítulos de seguridad y salud y de control de calidad.

En el **anexo 3** se adjuntan las ofertas solicitadas a los proveedores. Se comprueba que todas las ofertas corresponden a las partidas del proyecto y han sido emitidas en los tres últimos meses de este año, por lo que se considera que corresponden a valores de mercado actuales.

- **Costes indirectos:** El licitador adjunta dos tablas (apartado 2.3.2), una de personal y otra de maquinaria y medios auxiliares.

En la primera tabla se desglosa el personal adscrito a la obra, el cual coincidente con el establecido en el punto 8.3 de la cláusula 1 del pliego de cláusulas administrativas particulares: un jefe de obra, un encargado, un técnico superior en PRL y una oficina técnica, que el licitador indica va a ser asumida por el jefe de obra. Además, el licitador añade 4 peones.

En el anexo 2 el licitador adjunta el convenio del sector de la construcción indicando que es el aplicado para el cálculo del coste del personal. Se comprueba que el convenio es el que rige para el presente contrato.

- **Gastos Generales y beneficio industrial:** El licitador cuantifica los gastos generales de la obra en un 12,96% sobre el presupuesto de ejecución material. En los cálculos de los gastos generales se incluye el 4% con concepto de licencias y tributos, tal y como recoge la cláusula 33 del Pliego de Cláusulas Administrativas.

En cuanto al beneficio industrial se estima en un 3% sobre el presupuesto de ejecución material, lo que supone una reducción del 3% respecto al valor estimado en el pliego (6%). El licitador justifica que este porcentaje de beneficio es suficiente para la empresa.

Tras la aplicación de los costes ofertados por los proveedores y los costes de la mano de obra, y considerando los Gastos Generales y el Beneficio Industrial reales de la empresa (12,96% y 3% del PEM) da un presupuesto base de licitación de 537.913,06 € sin IVA, cantidad coincidente con la oferta presentada.

4. SOLVENCIA PARA EJECUTAR LA OBRA

El licitador justifica la solvencia en base a certificados de buena ejecución de obras realizadas en los últimos años, similares a la que se encuentra en licitación (Anexo 1), inscripción en el ROLECE (anexo 4) y relación de trabajos realizados desde el año 2017 al 2023, indicando cliente, importe y estado de la obra (Anexo 5).



5 CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA LICITACIÓN

Como condición favorable de ejecución el licitador destaca la ubicación de la sede central en Madrid, que el equipo de obra adscrito será personal propio, eliminando costes de subcontratación, así como contar con una amplia red de empresas suministradoras y con obras adjudicadas en la proximidad de la zona de ubicación de la obra de referencia lo que permite abaratar costes.

Por último, el licitar mantiene su compromiso de cumplir con las obligaciones medioambientales, sociales y laborales.

CONCLUSIONES:

La documentación presentada se considera que justifica suficientemente que los precios ofertados se ajustan a valores de mercado, ya que el licitador ha ido, partida a partida, justificando el precio ofertado en base a las ofertas solicitadas a proveedores para el presente contrato o en la realización con personal propio, en caso contrario, ha manteniendo el precio del proyecto.

Por consiguiente, se considera que se **HA JUSTIFICADO LA VIABILIDAD DE LA OFERTA** y entendemos que la actuación puede ser llevada a cabo por la empresa **“RIGGERSA CONSTRUCCIONES SL”** para el **Contrato denominado:** “Obras de mantenimiento general de planta baja, módulo D, para adecuación a normativa de accesibilidad e incendios y renovación de instalaciones de climatización y voz en la Residencia de Mayores Doctor Gonzalez Bueno, Crt. de Colmenar pto. km. 13.900, Madrid (Expediente: A/OBR-029930/2025)”.

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: **0944258268309268757333**