



INFORME SOBRE JUSTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS EN PRESUNCIÓN DE BAJA ANORMAL

ANTECEDENTES:

Con fecha 24 de noviembre de 2025 se llevó a cabo reunión de la mesa de contratación relativa al expediente:

- Expediente: **A/OBR-037333/2025**
- Contrato: **“Obras de sustitución de tres ascensores del Centro Ocupacional Ángel de la Guarda, Av. de Daroca, 60, 28017, Madrid”**

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 **ORONA S.COOP.** 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 les concede de plazo hasta las **23:59:59 horas del día 1 de diciembre 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:

- 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 01/12/2025, se ha registrado por parte de **ORONA S.COOP.** justificación de la propuesta presentada la cual se pasa a analizar.

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

La empresa ha presentado la siguiente documentación que consta de los siguientes apartados:

1. Capacidad de Orona para presentar esta oferta
2. Condiciones de la oferta
3. Justificación económica de la oferta
4. Consideración de baja desproporcionada

Se ha solicitado informe del redactor del proyecto, para evaluar la equivalencia técnica entre la propuesta realizada por el licitador y el proyecto y complementar el análisis de la justificación aportando datos concretos sobre elementos que faltan, errores numéricos y su repercusión económica, en relación con el alcance definido en el proyecto y los pliegos.



1.Capacidad de Orona para presentar esta oferta

El contenido que presenta ORONA es una descripción corporativa sobre la dimensión, capacidad productiva, centros, herramientas o sostenibilidad de la empresa.

El requerimiento pide relación de precios unitarios y descompuestos y compromisos económicos con proveedores. En este epígrafe no se aportan descompuestos por partida del proyecto ni ofertas/contratos nominales de proveedores que permitan relacionar la capacidad productiva con precios concretos de equipos (máquina, puertas, maniobra, cables, etc.)

El informe técnico señala que el proyecto abarca trabajos de obra civil y de instalación que van más allá de la mera provisión de equipos. Por ello, la información de carácter corporativo incluida en la justificación no cumple con la obligación de aportar datos concretos que permitan verificar la trazabilidad técnico-económica exigida en el requerimiento.

2. Condiciones de la oferta

El contenido que presenta ORONA incluye ahorros por procedimiento de ejecución y soluciones técnicas, mención a herramientas y economías de escala. Hace también referencia a procesos y logística para reducir tiempos y costes. Se incluye una referencia genérica a partir de la cual no puede deducirse evidencia objetiva que justifique los ahorros.

En cuanto al requerimiento, a efectos de rendimientos, se alude a optimizaciones, pero no se acompaña un estudio de tiempos ni cronograma por fases que materialice esas eficiencias en horas de montaje/desmontaje por aparato bajo las condiciones reales del contrato (obra en centro en servicio, franjas, posibles nocturnos/festivos).

Respecto a los compromisos con proveedores, no constan presupuestos u ofertas que acrediten precios especiales ligados a dichas economías (información que se solicitaba a efectos de justificar baja).

3.Justificación económica de la oferta

En el contenido de ORONA incluye:

- Desglose por subsistemas (maniobra/botoneras, máquina, grupo viajero, contrapeso, puertas).
- Horas declaradas: 350,97 h/ascensor y coste hora 23,50 €/h (convenio).
- Operaciones auxiliares (biombos, frentes inox, malla, pinturas, impermeabilización foso, etc.).
- Gastos generales 13% y beneficio 6%.

Según la solicitud de requerimiento, en cuanto a los precios descompuestos, se presentan tablas agregadas por subsistemas/operaciones. No se aportan descompuestos por partida del proyecto (con materiales, mano y medios), ni comparativo con el cuadro de precios del proyecto que permita verificar cómo se logra la reducción.

Respecto al Comparativo de mano de obra vs. Proyecto, no consta. Se indica el coste-hora y horas/aparato, sin contraste con rendimientos de referencia o con condicionantes de obra previstos.

Del análisis económico se constata que la reducción aplicada por ORONA se concentra en materiales, que constituyen el capítulo de mayor peso del presupuesto. Tomando como base los importes



aportados en la justificación del licitador y la estimación técnica en el informe del redactor de materiales en partidas auxiliares (70%), la oferta supone una baja del 46,25% en materiales respecto al valor previsto en el proyecto (230.609,91€ frente a 123.946,95 €). Dada la magnitud de esta reducción en el capítulo crítico del contrato, resulta indispensable la aportación de documentación probatoria (acuerdos, contratos u ofertas nominales de proveedores para máquina, maniobra, puertas, cables, etc.) que acredite la trazabilidad y sostenibilidad de dichos precios, conforme al art. 149.4 LCSP

Hay una serie de **partidas de proyecto no valoradas** en la justificación incluidas en el proyecto: demoliciones, separación material EI-120 entre ascensores principales (tabiquería resistente a fuego), ventilación de huecos, nuevos cuadros eléctricos y modificaciones, gestión de residuos y seguridad y salud. Según informe técnico del redactor, estas partidas suponen un incremento aproximado de 29.227,98 €.

Además el informe técnico del redactor detecta **discrepancias en la descripción y el cálculo del coste del montacargas**. Señala que la solución propuesta no se ajusta a las características técnicas exigidas y que el precio ofertado es inferior al coste real estimado, proponiendo una corrección al alza de aproximadamente +4.168,04 € (en torno al 8%)

4. Consideración de bajada desproporcionada

En el contenido de ORONA invoca que sus precios están alineados con mercado y su capacidad productiva permite ajustar costes.

La suficiencia de la justificación exige documentación acreditativa detallada (ofertas/contratos, descompuestos y comparativos) que no ha sido aportada. La afirmación de competitividad no viene acompañada de pruebas específicas de precio de equipos/servicios ni de la cobertura integral del alcance de proyecto.

CONCLUSIONES

Tras el análisis de la documentación aportada por ORONA S. Coop. en respuesta al requerimiento:

- **No se aporta documentación concreta y verificable** sobre rendimientos de mano de obra, ni cuantificación de ahorros derivados de procedimientos internos, soluciones técnicas o economías de escala. Tampoco se incluyen compromisos económicos con proveedores e instaladores.
La reducción aplicada por ORONA se concentra en materiales, con una baja del **46,25%** respecto al valor previsto en el proyecto (**230.609,91 €** frente a **123.946,95 €**), sin aportar documentación probatoria que acredite la sostenibilidad de dichos precios.
- Se detectan **errores en la descripción y valoración del montacargas**, que suponen un incremento estimado de **4.168,04 €** (≈8%).
- Se identifican **omisiones de partidas relevantes** para la ejecución del proyecto (demoliciones, separación EI120, ventilación, cuadros eléctricos, gestión de residuos, seguridad y salud), cuyo importe asciende a **29.227,98 €**, lo que representa aproximadamente un **15% adicional** sobre el presupuesto ofertado.

En base a lo anterior, tras analizar la documentación aportada por la empresa **ORONA S. COOP.** se considera que el informe aportado **NO JUSTIFICA LA VIABILIDAD ECONÓMICA** de la oferta presentada





Agencia Madrileña de Atención Social
CONSEJERÍA DE FAMILIA,
JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES

Madrid, a fecha de firma

El Subdirector General de Infraestructuras y Equipamiento

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: **1055370499972751261425**