

INFORME TÉCNICO

Exp.: A/SER-50801/2025 (3-G/26)

INFORME TÉCNICO SOBRE LAS OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS PRESENTADAS EN EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS DENOMINADO: “LIMPIEZA Y CONSERVACIÓN DE PARCELAS TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID GESTIONADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE SUELO, DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR. 2026”

De conformidad con lo reflejado en el Acta de la Mesa de contratación de 16 de enero de 2026, la oferta que a continuación se relaciona se considera que se encuentra incurso en presunción de anormalidad:

PLICA	EMPRESAS	CIF
5	ZUMAIN INGENIEROS, S.L.	B83259598

Una vez comunicada dicha circunstancia a la empresa, según establece el 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 (LCSP), la empresa aporta documento de justificación de oferta anormalmente baja en el que queda reflejado el estudio económico de la misma.

A continuación, se va a proceder a analizar la justificación aportada por la empresa con objeto de aclarar si ha quedado o no acreditada la viabilidad de su oferta.

PLICA 5. ZUMAIN INGENIEROS, S.L.:

Para la justificación de los términos de la oferta realizada ZUMAIN INGENIEROS, S.L., ha presentado una memoria base e información aclaratoria.

La memoria se estructura en los siguientes puntos:

PUNTO 1: JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS ANORMALES O DESPROPORCIONADOS (Lo dividen en tres partes):

- 1.1.-Informe justificativo, explican que su empresa, es una empresa de ámbito nacional especializada en servicios de carácter ambiental y que cuenta con la suficiente solvencia económica, financiera, técnica y profesional para la ejecución del contrato. Dicen que su empresa ZUMAIN INGENIEROS, S.L., pertenece al grupo empresarial IGM-ZUMAIN, y que ambas empresas forman uno de los principales grupos en obras y servicios medioambientales de la

Comunidad de Madrid. Y se comprometen expresamente a realizar el contrato en los términos descritos en los Pliegos Técnicos Particulares y Administrativos que rige este contrato. Explican también que para elaborar la propuesta económica, se ha realizado una minuciosa valoración de los medios a emplear tanto humanos como materiales, teniendo en cuenta también los costes directos e indirectos, y que es lo que le permite ofertar el precio en la licitación.

Comentan que tienen mucha experiencia a lo largo de los años en el desarrollo de contratos de dicha tipología y que han realizado y gestionado este mismo contrato en el año 2025.

Expresan que disponen de personal técnico con amplia experiencia que le permite obtener muy buenos rendimientos y explican que las instalaciones centrales las tienen en Madrid, con almacenes y oficinas donde tienen los medios materiales, vehículos y otros medios algunos ya están amortizados que les permite ser más competitivos y reducir los importes de los precios descompuestos.

Manifiestan que son una empresa comprometida con el cumplimiento del marco legal y normativo y que todas las personas que intervengan en el presente contrato, contarían con todos los requisitos exigidos, especialmente en lo referente a la seguridad laboral y Prevención de Riesgos.

- 1.2.- Viabilidad económica, donde explican que para el cálculo económico del personal han tomado como base las tablas salariales del Convenio colectivo para el sector de las actividades forestales publicado en el 2019 e incrementando dichos salarios teniendo en cuenta la última tabla publicada que se corresponde con el año 2021, incrementando a éstos últimos valores un 2,5 % por cada anualidad. También, en este apartado exponen que su empresa dispone de un personal técnico con amplia experiencia en servicios ambientales y de jardinería lo que le permite a su empresa especializar los trabajos a desempeñar y obtener los máximos rendimientos. Utilizando así para el cálculo económico que realizan posteriormente en la memoria los rendimientos de sus propios equipos de trabajo en trabajos similares. Y por último expone que cuenta con un conjunto de maquinaria, materiales y vehículos pertenecientes al grupo empresarial, que se encuentran ya amortizados, que poseen también convenios con empresas de alquiler de vehículos puesto que llevan muchos años trabajando con ellas y que cuentan con una central de compras donde aparecen empresas de todo el ámbito nacional. Y que, por todo esto, pueden tener precios más competitivos.
- 1.3.- Viabilidad técnica: Expone que su personal es especializado y que hace que la ejecución de los trabajos, se realice de una forma más eficaz. Y un personal técnico con mucha experiencia y una gran plantilla de personal fijo.

PUNTO 2.- AHORRO QUE PERMITE EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

En este punto, exponen los aspectos que permiten proponer un ahorro económico en la ejecución del contrato.

- 2.1.- Coste de personal del servicio: Utilizan el Convenio colectivo para el sector de actividades forestales publicado en 2019, con las últimas tablas que aparecen en dicho convenio que son del año 2021 y le suman un 2,5 % de incremento por año hasta 2026 (12,5 %). Incrementando esas cifras en un 35,80 % por los seguros sociales. Y comentan que no contemplan la categoría de “peón” para sus trabajadores para evitar problemas con el uso de maquinaria por parte de los servicios de prevención externos e internos. Por lo que, sólo calculan el importe de “Encargado forestal”, “Capataz forestal”, “Oficial forestal” y “especialista”.

Presentan una tabla salarial de coste de personal con 4 columnas, de izquierda a derecha, en la primera figura la categoría del puesto, en la segunda el salario mensual donde han aumentado el salario base del Convenio colectivo para el sector de actividades forestales del 2021 en un 12,5 % , en la siguiente columna especifican las pagas extraordinarias y la cuarta columna que multiplica los valores de la segunda columna por 14 pagas. Si se hace con calculadora directamente se observa alguna diferencia con los decimales puesto que ellos en la segunda y tercera columna ponen los valores redondeados con dos decimales pero en cambio al realizar los cálculos para obtener la cuarta columna multiplican por 14 pagas el valor del salario mensual sin redondear. Se explica con un ejemplo: Valor del año 2021 del salario mensual de Encargado son 1160,52 euros que aumentándolo en un 12,5 % porque aumentan 2,5 % cada año, son 1305,585 euros, (esta cantidad ellos la redondean en la columna segunda y tercera pero al multiplicar para obtener la cuarta columna, usan esa cantidad sin redondear y es la que multiplican por 14 pagas ($1305,585 * 14 = 18.278,19$). Se explica puesto que si en la tabla directamente se multiplica la segunda columna por 14 pagas, se obtiene 18.278,26 euros, que se diferencia un poco del valor que ellos ponen en la tabla que adjuntan por alguna variación en los decimales y en cuando se redondea.

Estos valores los incrementan en un 35,80 % sobre el salario bruto y al final los dividen entre las 1770 h trabajadas en un año hasta llegar al valor de la hora trabajada según cada categoría.

- 2.2.- Materiales de Ejecución. Cerramientos y puertas metálicas. En este apartado, aporta diferentes presupuestos que más adelante tomará de referencia para calcular la baja ofertada.
- 2.3.- Gastos Generales y Beneficio Industrial. Desglosa porcentaje de gastos generales para llegar a la conclusión de que es una empresa con gran

versatilidad (10,50 % de Gastos Generales). Y estima un beneficio industrial para este contrato de 5,06 %.

PUNTO 3: SOLUCIONES TÉCNICAS ADOPTADAS Y CONDICIONES EXCEPCIONALMENTE FAVORABLES.

- 3.1.- Justificación de Vehículos a disposición del servicio: En este apartado explican el acuerdo marco que tienen con la empresa LEASEPLAN de alquiler de vehículos, para así disminuir costes del contrato.
- 3.2.- Maquinaria amortizada a disposición del servicio. En este apartado expone el contrato que tiene su empresa con la empresa IGM, Ingeniería y Gestión Medioambiental, S.L., debido a este compromiso, tienen disposición de los medios en la ejecución del contrato sin condición o limitación alguna. También expone que es con la empresa que comparte instalaciones en su sede de Madrid. Exponen que la mayoría de los medios materiales están ya amortizados (desbrozadoras o tractores) pero que en el caso que tuviesen que adquirir nuevos, que tienen convenios con muchas empresas que enumeran en este apartado donde tienen precios mejores que los del mercado actual.
- 3.3.- Personal técnico destinado al servicio. Explica que tiene personal técnico adecuado y con amplia experiencia para la ejecución del contrato. Y relaciona dicho personal según su categoría profesional en una tabla que adjunta.

PUNTO 4: INNOVACIÓN Y ORIGINALIDAD DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS.

- 4.1.- Maquinaria para desbroce manual. Describe la maquinaria a utilizar una desbrozadora de ruedas "AS63 2T" y explica que es una maquinaria diferente y nueva que reduce el esfuerzo humano y aumenta el rendimiento de trabajo por día de actuación.
- 4.2.- Utilización de nuevas tecnologías. Explica que la empresa para sus desplazamientos utiliza móviles de última generación y con aplicaciones modernas que permiten agilización de los rendimientos.
- 4.3.- Instalaciones. Repite que sus instalaciones están en Madrid y que tiene un departamento de I+D+I que le permite ser más eficientes y disminuir los rendimientos.

PUNTO 5: RESPECTO A LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL EMPLEO Y A LAS CONDICIONES DE TRABAJO DEL LUGAR EN QUE SE VAYAN A REALIZAR LA PRESTACIÓN.

- 5.1.- Respecto a las disposiciones relativas a la protección del empleo. Expone que es una empresa que evita las subcontrataciones salvo en ocasiones especiales. Por lo que dice que tiene personal cualificado en su plantilla y evitar así intermediarios. Y presenta certificado al corriente de pagos con la Seguridad Social.
- 5.2.- Condiciones de trabajo en el lugar en el que se vaya a realizar la prestación. Exponen que cumplen con la normativa en Prevención de Riesgos Laborales y para ello presentan contratos con Quirón Prevención y con Mutua Universal con la que tienen contratado las cuatro especialidades técnicas.

PUNTO 6: POSIBLE OBTENCIÓN DE UNA AYUDA DEL ESTADO. Exponen que no tendrán ningún ayuda del Estado ni de ningún otro organismo oficial para la ejecución de este contrato.

PUNTO 7: CÁLCULOS DE LOS COSTES DEL PROYECTO.

- 7.1.- Precios Descompuestos. Este apartado lo dividen en dos partes, una en la que presentan los precios descompuestos de cada unidad de ejecución, comparándolos con los del pliego del contrato, variando sobre todo los rendimientos y algunos importes, y en algunas unidades incluyen un término que llaman “medios no contemplados” como un vehículo para el transporte del material y del personal. (Vehículo todo terreno). Y así comparan los importes de las diferentes unidades de servicio. Destacando una baja importante sobre todo en la unidad de “Desbroce mecánico del terreno con desbrozadora manual “, en “poda en altura”, en “recogida manual de basuras”, en “instalación de malla para cerramientos” y en “instalación de puertas para cerramientos”. Y en el segundo apartado, compara los precios de las mejoras técnicas, realizando una baja importante en la “plataforma elevadora” y en el “vehículo equipado con depósito de agua de 1.000 litros, motobomba y manguera”, esta baja se basa sobre todo en que sus equipos están ya amortizados. Con respecto al cálculo de los importes de los criterios de mejoras técnicas, se observa que no han tenido en cuenta el personal necesario para desarrollar dichas mejoras tanto en el criterio técnico de “plataforma elevadora” como en el de “equipo auxiliar protección de incendios”. Aun así, vemos viables estos importes puesto que en su memoria explican que toda esa maquinaria está amortizada.

- 7.2.- Presupuesto General: En este apartado compara todos los precios del pliego con sus presupuestos, llegando a la conclusión del total del importe de ejecución material, y así explicar la baja ofertada del 51 %. Cabe señalar que para el cálculo de su baja, incluye los conceptos no sólo del importe por contrata sino también los conceptos de criterios de mejoras técnicas. Llegando así a la baja ofertada del 51 %. En el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares por el que se rige este contrato, especifica en su página 10, que el porcentaje de baja ofertada, se aplicará sobre los precios a los que se refiere el Anexo de la memoria económica incluyendo los Gastos Generales y el Beneficio Industrial.

ZUMAIN INGENIEROS, S.L. procede a justificar en la memoria que presenta, que la baja ofertada, se basa en dos aspectos, en que el personal de su empresa es personal cualificado y por lo tanto los rendimientos son más elevados. Que no contempla la categoría de “peón”, para así tener personal más especializado y cualificado y así disminuir el tiempo en realizar algunas tareas. Y el otro aspecto es que la mayoría de sus medios materiales están ya amortizados.

Se ha comprobado también que las retribuciones salariales designadas para cada categoría de personal, están por encima del Salario Mínimo Interprofesional y del Convenio Colectivo para el sector de actividades forestales, por lo que se consideran viables.

Según lo establecido el artículo 149 de la Ley 9/2017 “se entenderá en todo caso que la justificación no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador cuando ésta sea incompleta o se fundamente en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico”. Vista la documentación presentada, se considera completa la justificación de los costes propuestos por ZUMAIN INGENIEROS, S.L., no existiendo prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico para desechar la oferta presentada con la baja del 51%. Del mismo modo, tampoco se han encontrado deficiencias sustanciales que permitan asegurar la inviabilidad de su oferta, ni el posible incumplimiento de lo establecido en los pliegos correspondientes.

Por lo tanto, vista la documentación presentada, se considera completa la justificación de los costes propuestos por ZUMAIN INGENIEROS, S.L., desde el punto de vista técnico, jurídico o económico para la oferta presentada con la baja del 51%.

En Madrid, a fecha de la firma

**LA TÉCNICO DE APOYO DE
VALORACIONES Y PATRIMONIO**

Firmado digitalmente por: ALONSO FAURÓ MARÍA DOLORES
Fecha: 2026.02.05 14:21

Fdo: María Dolores Alonso Fauró

**LA JEFA DE ÁREA DE VALORACIONES Y
PATRIMONIO**

Firmado digitalmente por: GONZÁLEZ MONTESDEOCA VIRGINIA
Fecha: 2026.02.05 14:24

Fdo: Virginia González Montes de Oca