



Exp: **A/OBR-008344/2025**

INFORME SOBRE JUSTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS EN PRESUNCIÓN DE BAJA TEMERARIA REFERENTE AL PROCEDIMIENTO DEL CONTRATO DE “OBRAS DE INSTALACIONES GENERALES EN LA RESIDENCIA DE MAYORES GRAN RESIDENCIA, SITA EN C/GENERAL RICARDOS Nº 177 DE MADRID (MADRID)”.

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de marzo de 2026, la Mesa de Contratación procedió a la valoración conjunta de las ofertas de los licitadores admitidos en el procedimiento abierto **“Obras de Instalaciones Generales en la Residencia de Mayores Gran Residencia”**.

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 que rige el contrato, se consideró que las ofertas presentadas al procedimiento por las empresas a continuación relacionadas, por referencia al conjunto de ofertas válidas presentadas, pudieran ser desproporcionadas o anormales.

l) Por el criterio económico, de acuerdo con lo establecido en el apartado 10 de la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas particulares, las empresas:

- UTE SERVEO SERVICIOS, S.A.U. y ALYON SERVICIOS, S.A.
- TECMO, INSTALACIONES OBRAS Y SERVICIOS, S.A.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.4 de la LCSP, se les otorgó un plazo de 5 días hábiles para que justificaran y desglosaran razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se hubiera definido la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resultaran pertinentes a estos efectos.

A continuación, se procede a analizar la justificación presentada por las empresas de mayor a menor puntuación obtenida:

1) UTE SERVEO SERVICIOS, S.A.U. y ALYON SERVICIOS, S.A.

Mediante registro de fecha 7 de abril de 2026, ha presentado justificación de la propuesta presentada.

Contenido

Estructura la justificación de la oferta en una serie de puntos con la siguiente documentación:

1. Aporta requerimiento enviado por parte del Amas.
2. Aporta un estudio de costes realizado para la obra; costes directos, indirectos, gastos generales y beneficio industrial.
3. Aporta ofertas recibidas de proveedores e Instaladores.

Análisis

La UTE presenta una oferta económica de 1.487.916,33 € (Base Imponible), frente a un presupuesto base de licitación de 2.327.161,99 €, lo que supone una baja de 839.245,66 € (36,06% de baja en términos porcentuales).



Conforme al PCAP, se consideran anormales las ofertas por debajo de 1.561.653,66 €, estando la oferta analizada 73.737,33 € por debajo del umbral establecido.

COSTES DIRECTOS:

El licitador hace una relación de descompuestos, éstos son de dos tipos:

1. Descompuestos en los que el precio unitario se obtiene de un presupuesto emitido por una subcontrata.

De acuerdo a la relación de descompuestos, el licitador pretende subcontratar con la empresa Enebra 29 los capítulos de Pintura y casi todo el capítulo de Particiones, con la empresa Eurofesa parte del capítulo de Protección contra incendios, con la empresa Argosgest también parte del capítulo de Protección contra incendios, y con la empresa Confriclina el capítulo de Renovaciones de Aire. Aporta presupuestos de lo subcontratado. Con la documentación aportada se llega a las siguientes conclusiones:

- Los precios unitarios que aparecen en los descompuestos y que están avalados por un presupuesto de un subcontratista se consideran viables.
- El importe total que el subcontratista justifica por medio de presupuestos es de 619.289,77 € (Costes Directos). El importe de esos mismos capítulos y partidas en el Presupuesto del Proyecto son de 1.050.811,43 € (Costes Directos).
- El Licitador en este apartado justifica que puede bajar los costes directos del Proyecto en las partidas subcontratadas, por un importe de **431.521,66 €**.

2. Descompuestos elaborados con mano de obra propia.

En relación a la mano de obra, el licitador aporta unas tablas donde refleja lo que le cuesta la mano de obra por hora. Utiliza las tablas del Convenio Colectivo del Sector de Construcción y Obras Públicas de la CM para los años 2025 y 2026, y considera un 37,1% de costes sociales.

De manera generalizada, el licitador mantiene los rendimientos de la mano de obra y los precios de los materiales suministrados fijados en el proyecto. En los casos de las luminarias de emergencia y de la alarma de aseo, aporta el precio de venta al público fijado en los catálogos o en la página web de las empresas Zemper y Leroy Merlin.

Existen 11 partidas que no cumplen con lo anteriormente señalado, bien por bajar el precio de los materiales sin aportar presupuesto de proveedor o bien por ser una estimación de rendimientos.

- 1.1 m2 DESMONTAJE Y MONTAJE DE MOBILIARIO O ELEMENTOS EN PARAMENTOS.

El licitador considera que con un peón ordinario durante los 12 meses más el apoyo de otro por un tiempo de 6 meses es suficiente

- 5.2 u AYUDA ALBAÑILERÍA INSTALACIÓN DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

El licitador considera que con un peón especializado durante 2 meses es suficiente

- 5.3 u AYUDA ALBAÑILERÍA INSTALACIÓN DE RENOVACION DE AIRE

El licitador considera que con un peón especializado durante 1,5 meses es suficiente



- 7.1 a 7.8 PUERTAS CORTAFUEGOS Y BARRAS ANTIPÁNICO

El licitador mantiene los rendimientos y pequeños materiales del proyecto, en cambio el suministro de puertas y barras antipánico dice que tiene un presupuesto de Transmave.

Con la documentación aportada se llega a las siguientes conclusiones:

- Se considera que el coste de mano de obra por hora es correcto.
- No justifica la baja que hace de la partida 1.1 m2 DESMONTAJE Y MONTAJE DE MOBILIARIO O ELEMENTOS EN PARAMENTOS. El montaje y desmontaje de mobiliario requiere en casi el 100% de los casos de dos operarios, más cuando se tiene que tener en cuenta que el Centro estará en funcionamiento y existirán interferencias con el mismo y que un único operario no pueda resolver.
- No justifica la baja que hace de la partida 5.2 u AYUDA ALBAÑILERÍA INSTALACIÓN DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS. 2 meses de trabajo son 36 días, como la obra está dividida en 17 fases, las ayudas apenas llegan a algo más de 2 día de ayudas de albañilería por fase. Se considera insuficiente.
- No justifica la baja que hace de la partida 5.3 u AYUDA ALBAÑILERÍA INSTALACIÓN DE RENOVACION DE AIRE. 1,5 meses de trabajo son 27 días, existen 7 fases en las que se requiere instalar renovaciones de aire, las ayudas apenas llegan a 4 días de ayudas de albañilería por fase. Se considera insuficiente.
- No justifica las bajas que hace en las 8 partidas en las que hay suministros de puertas cortafuegos y barras antipánico (Partidas 7.1 a 7.8), debido a que no aporta el presupuesto de la empresa Transmave.
- En este apartado el licitador puede justificar la baja de la mano de obra y del suministro de materiales en los que aporta presupuesto o precio de catálogo del fabricante. No justifica la baja que realiza de las citadas 11 partidas.
- El importe total que pretende justificar el licitador en las partidas que utiliza mano de obra propia, es de 517.614,65 € (Costes Directos). El importe de esos mismos capítulos y partidas en el Presupuesto del Proyecto son de 847.827,73 €. De la diferencia de -330.213,08 € de baja que dice el licitador que consigue, justifica 153.102,77 € en mano de obra y suministros avalados con presupuesto y/o precio catálogo, pero no justifica los otros 177.110,31 € por suministros no aportados y/o rendimientos no justificados.

En resumen, solo puede justificar 584.624,43 € de los 761.748,68 € de baja en Costes Directos que realiza el licitador en este concepto, **faltando 177.110,31 € por justificar.**

COSTE INDIRECTOS:

El licitador calcula el gasto que le va a suponer los medios humanos adscritos al contrato, un jefe de obra dedicado al 20%, un Técnico en Prevención de Riesgos laborales dedicado al 20%, un encargado dedicado al 100% siendo asumido por el jefe de obra el técnico adscrito a la oficina técnica. También calcula los gastos de automoción y seguros. El total de gastos por este concepto lo valora en 65.369,00 €.

Analizados los costes indirectos, se tendría que sacar de estos gastos los del personal que no están adscritos al 100% a la obra, es decir, Jefe de Obra y Técnico en Prevención de



Riesgos laborales, además de la parte proporcional de gastos de automoción. Recalculándolo los Costes Indirectos serían 46.641,38 €.

No ha tenido en cuenta otros tipos de gastos indirectos como la caseta de obra, suministros, implantación en obra y medios auxiliares, etc... **Este apartado no está justificado.**

GASTOS GENERALES:

El licitador considera un porcentaje del 13 % del PEM de la oferta económica. Además, en este apartado hay que incluirle los medios personales y de automoción no adscritos al 100% que tenía contemplado como Costes Indirectos y el ICIO. **Este apartado sí está justificado.**

BENEFICIO INDUSTRIAL:

El licitador fija un 6 % sobre el PEM de la oferta económica. **Este apartado sí está justificado.**

CONCLUSIONES:

Analizada la documentación aportada por la “**UTE SERVEO SERVICIOS, S.A.U. y ALYON SERVICIOS, S.A.**”, y de acuerdo al artículo 149.6 de la LCSP, se considera que **NO ha justificado** la viabilidad de la oferta y que por tanto no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales.

2) TECMO, INSTALACIONES OBRAS Y SERVICIOS, S.A.:

Mediante registro de fecha 1 de abril de 2026, ha presentado justificación de la propuesta presentada.

Contenido.

Estructura la justificación de la oferta en una serie de puntos con la siguiente documentación:

1. Aporta un estudio de costes realizado para la obra; costes directos, indirectos, gastos generales y beneficio industrial.
2. Aporta ofertas recibidas de proveedores e Instaladores.
3. Aporta una memoria diciendo que tienen una delegación en Madrid, disponiendo de los equipos herramientas e instalaciones, ya amortizadas, para prestar los servicios requeridos, así como el compromiso de diversos fabricantes para la realización de los trabajos. Enumera una serie de obras/servicios cercanos a la licitación en cuestión
4. Aporta un anexo con habilitaciones empresariales y otro con el código ético de la empresa.

Análisis

La empresa presenta una oferta económica de 1.560.380,61 € (Base Imponible), frente a un presupuesto base de licitación de 2.327.161,99 €, lo que supone una baja de 766.781,38 €. (32,95% de baja en términos porcentuales).



Conforme al PCAP, se consideran anormales las ofertas por debajo de 1.561.653,66 €, estando la oferta analizada 1.273,05 € por debajo del umbral establecido.

COSTES DIRECTOS:

El licitador hace una relación de descompuestos, éstos son de dos tipos:

1. Descompuestos en los que el precio unitario se obtiene de un presupuesto emitido por una subcontrata.

De acuerdo a la relación de descompuestos, el licitador pretende subcontratar con la empresa Optimus Casi todo el capítulo de Particiones y las 3 primeras partidas de falsos techos, con la empresa Capilla el capítulo de pintura, con la empresa Impross casi todo el capítulo de Protección contra incendios, con la empresa Air Market y STI industrial casi todo el capítulo de Renovaciones de Aire. Aporta presupuestos de lo subcontratado. Con la documentación aportada se llega a las siguientes conclusiones:

- Los precios unitarios que aparecen en los descompuestos y que están avalados por un presupuesto de un subcontratista se consideran viables.
- El importe total que el subcontratista justifica por medio de presupuestos es de 690.272,72 € (Costes Directos). El importe de esos mismos capítulos y partidas en el Presupuesto del Proyecto son de 1.102.816,42 € (Costes Directos).
- El Licitador en este apartado justifica que puede bajar los costes directos del Proyecto en las partidas subcontratadas, por un importe de **-412.543,70 €**.

2. Descompuestos elaborados con mano de obra propia.

2.1. En relación a la mano de obra, el licitador aporta unas tablas donde refleja lo que le cuesta la mano de obra por hora. Utiliza las tablas del Convenio Colectivo del Sector de Construcción y Obras Públicas de la CM para los años 2025 y 2026, y considera un 36,2% de costes sociales y media dieta. En este caso el gasto de la mano de obra está ligeramente por encima del que viene en proyecto.

2.2. El licitador también aporta una serie de presupuestos de suministros de las empresas Giser profesional, Normagrup y Puertas Clavente.

2.3. El licitador ejecuta con mano de obra propia 103 partidas del total de 147 que contiene el proyecto. De estas 103 partidas, 42 tienen un importe igual o superior a las del proyecto en gran parte por tener una mano de obra algo superior. El gasto aumenta en estas partidas respecto del proyecto en **+ 6.849,86 €**. El resto de las 61 partidas, el importe del licitador es menor al del proyecto. El gasto disminuye en estas partidas respecto del proyecto en **- 380.211,33 €**.

2.4. Analizados los descompuestos de las 61 partidas con importe inferior a las del proyecto, se detectan que los precios unitarios ofertados que están por debajo de los de proyecto, pueden ser por uno o varios motivos:

2.4.1. Aumento del rendimiento de la mano de obra sin justificar cómo llega a él, en algunos casos ni siquiera la incluye. Como ejemplos están las partidas de Demoliciones, desmontaje y montaje de mobiliario, ayudas de albañilería a las instalaciones; y en el caso de no incluir mano de obra, son las puertas de paso lacadas.

2.4.2. Equipos y/o maquinaria necesarios para su ejecución no incluidos en el descompuesto. Como ejemplo está la demolición de m3 de 1/ pie.



2.4.3. Los materiales necesarios para la ejecución no están incluidos, fundamentalmente el pequeño material. Como ejemplos están las partidas de puertas cortafuegos, barras antipánico y recuperadores entálpicos, en el que el pequeño material está cuantificado el proyecto en 23.279,48 €.

2.4.4. Importe de materiales suministrados no están avalados por proveedor.

2.5. Tomando una muestra, con las partidas de desmontaje de mobiliario, las partidas de demoliciones y las ayudas de albañilería, en ningún caso justifica cómo aumenta los rendimientos de la mano de obra. En los casos de ayudas a las instalaciones, como las horas anuales de un trabajador de la construcción está en 1736 h/anuales por convenio, se deduce que el peón que utilice el licitador para las ayudas de la instalación contra incendios trabajará aproximadamente 6 meses, mientras que el proyecto establece aproximadamente 12 meses, y en el caso de las instalaciones de renovaciones de aire lo utiliza aproximadamente durante 3 meses, mientras que el proyecto estima aproximadamente 10 meses. El importe de estas partidas según el licitador es de 114.838,50 €, mientras que el proyecto estima 177.024,88 €. La diferencia de **62.186,38 € que no está justificada.**

En resumen, el licitador solo puede justificar la baja correspondiente a la parte de obra subcontratada y parte de la que ejecuta con mano de obra propia, es decir, **no justifica este apartado.**

COSTES INDIRECTOS:

El licitador realiza un estudio muy completo de sobre los gastos que supone ejecutar la obra. Tiene en cuenta lo que le supone la mano de obra adscrita al contrato, medios auxiliares (Montacargas, Andamio caseta oficina, alquiler vivienda personal, vehículos de empresa), implantación de obra, suministros y legalizaciones.

Analizados los costes indirectos, se tendría que sacar de estos gastos los del Técnico de Seguridad y Salud por no estar adscritos al 100% a la obra y las legalizaciones por estar dentro de los gastos generales. Recalculándolo los Costes Indirectos serían 200.616,75 €. **Este apartado sí está justificado, superando los costes indirectos del proyecto.**

GASTOS GENERALES:

El licitador considera un porcentaje del 8,75 % del PEM de la oferta económica, es decir 121.476,70 €.

Analizado los gastos, existen gastos que el Licitador incluye como costes directos, pero que deben ser tratados como gastos generales, El técnico de Seguridad y Salud, legalización de las instalaciones, gastos anticipados y posteriores. Recalculando los gastos generales serían 191.700,40 €, (aproximadamente un 14,6% sobre el PEM). **Este apartado sí está justificado.**

BENEFICIO INDUSTRIAL:

El licitador fija un porcentaje del 4 % sobre el PEM de la oferta económica. Esta minoración la fundamenta en que la reducción del margen de beneficio responde a una decisión estratégica de la empresa orientada a consolidar su posicionamiento en el sector y reforzar su presencia en contratos de naturaleza similar, priorizando volumen de actividad frente a margen unitario. La reducción del beneficio industrial al 4% no responde a una infraestimación de costes, sino a una política empresarial consciente, basada en la eficiencia, la optimización de recursos y una planificación rigurosa. **Este apartado sí está justificado.**



CONCLUSIONES:

Analizada la documentación aportada por la empresa TECMO, INSTALACIONES OBRAS Y SERVICIOS, S.A, y de acuerdo al artículo 149.6 de la LCSP, se considera que **NO ha justificado** la viabilidad de la oferta y que por tanto no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales.

Madrid a fecha de la firma

V.B. El Jefe del Área de Obras

Firmado digitalmente por: GONZALEZ MOLINA FRANCISCO JOSE CARLOS
Fecha: 2026.05.04 16:05

Jefe de Servicio de Obra Civil

Firmado digitalmente por: DEL VALLE RODRÍGUEZ OSCAR
Fecha: 2026.05.04 14:21

Fd.: D. Francisco González Molina

Fdo. D. Oscar del Valle Rodríguez



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0999597089857813136495**