

**Exp: A/OBR-000733/2026****INFORME DE ANÁLISIS DE JUSTIFICACIÓN DE OFERTA INCURSA EN PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD**

“OBRAS DE CONSERVACIÓN GENERAL EN EL EDIFICIO RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN” SITO EN C/ CANTOBLANCO, 3. CTRA. DE COLMENAR KM. 14,500. DISTRITO FUENCARRAL – EL PARDO. MADRID (28049)

1. ANTECEDENTES

Con fecha **11 de mayo de 2026** la Mesa de Contratación procedió a la apertura de las ofertas presentadas en el procedimiento abierto para la contratación de las *“Obras de conservación general en la Residencia para Personas Mayores Nuestra Señora del Carmen”*, así como a la valoración de las mismas y a la identificación de aquellas ofertas que pudieran considerarse incursas en presunción de **anormalidad**.

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 (LCSP) y en el pliego de cláusulas administrativas particulares, se consideró que la oferta presentada por el licitador SERANCO, S.A.U. podría ser desproporcionada o anormal en relación con el conjunto de ofertas válidas presentadas.

En consecuencia, mediante requerimiento de fecha **13 de mayo de 2026** se concedió al licitador un plazo hasta las 23:59:59 horas del día 20 de mayo de 2026 para que justificara de forma razonada y detallada el bajo nivel de los precios o costes de su oferta, aportando la documentación necesaria para acreditar su viabilidad.

En dicho **requerimiento** se solicitó expresamente la aportación de información relativa, entre otros aspectos, al desglose de precios unitarios y descompuestos, rendimientos de la mano de obra, comparación de costes laborales respecto a los previstos en el proyecto, relación de empresas previstas para la ejecución de determinadas unidades o medios



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036779916689158777175**

auxiliares, condiciones económicas con proveedores y subcontratistas, así como el margen de beneficio considerado y las razones que justifican su reducción, en su caso.

La notificación del citado requerimiento fue puesta a disposición del licitador el día 13 de mayo de 2026, siendo aceptada en esa misma fecha por medios electrónicos. Dentro del plazo concedido, el **licitador presentó la documentación** justificativa de su oferta mediante aportaciones telemáticas efectuadas el día 20 de mayo de 2026, con registros de entrada efectuados a las 22:41, 22:45 y 23:09 horas, en los que se adjunta la documentación completa, incluyendo la justificación económica y documentación complementaria asociada.

En virtud de lo anterior, y una vez examinada la documentación aportada, se procede a analizar la justificación presentada a fin de valorar la viabilidad técnica y económica de la oferta.

2. OBJETO

El objeto del presente informe es el análisis de la documentación aportada por el licitador SERANCO S.A.U., en relación con la justificación de su oferta, incurso en presunción de anormalidad en el procedimiento de contratación correspondiente a las **obras de conservación general en la Residencia para Personas Mayores Nuestra Señora del Carmen**.

3. DOCUMENTACIÓN ANALIZADA

Se ha examinado la documentación remitida por el licitador, consistente en:

- Ratificación en la oferta.
- Resumen de los costes de la obra.
- Justificación del **coste directo** en el que se analiza el coste directo, se justifica el coste de la mano de obra y se aportan ofertas de proveedores y subcontratistas.
- Estudio de costes indirectos.
- Estudio de gastos generales.
- Beneficio Industrial.
- Condiciones excepcionalmente favorables.
- Respeto obligaciones de carácter medioambiental, laboral o de subcontratación.



4. ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN

4.1. COHERENCIA GENERAL DE LA OFERTA

La oferta se fundamenta en un desglose completo de costes directos e indirectos, estructurado conforme al presupuesto del proyecto, incluyendo:

- costes de mano de obra
- materiales
- subcontratación
- costes indirectos
- gastos generales y beneficio industrial

No se detectan omisiones relevantes en la estructura económica presentada.

4.2. MANO DE OBRA

La justificación incorpora un análisis detallado de los *costes de mano de obra* conforme al *Convenio de la Construcción de la Comunidad de Madrid*, resultando costes inferiores al proyecto en torno a un 15 %.

Esta diferencia se considera coherente, al derivarse de la adecuación de los costes a las condiciones reales del convenio colectivo aplicable, frente a las valoraciones adoptadas en el proyecto, basadas en bases de precios que incorporan coeficientes y costes indirectos superiores.

Asimismo, se indica de forma reiterada que “*se mantienen los rendimientos de proyecto*” lo que implica que:

- no se produce una reducción artificial de los tiempos de ejecución
- no se fundamenta la baja en incrementos de productividad

En consecuencia, la reducción observada en el coste de la mano de obra no responde a hipótesis técnicas no justificadas, sino a una estimación ajustada a los **costes reales** de mercado y al cumplimiento de la normativa laboral y del convenio colectivo aplicable.



4.3. ANÁLISIS DE PARTIDAS RELEVANTES DEL PROYECTO:

4.3.1. CAPÍTULO DE CUBIERTAS

Se trata del capítulo de **mayor peso económico** de la oferta, con un importe de [REDACTED], lo que representa aproximadamente el [REDACTED]% del coste directo total.

Esta relevancia resulta coherente con el proyecto, en el que el capítulo de cubiertas alcanza el 60,55% del presupuesto de ejecución material, manteniéndose en la oferta como la actuación principal sin que su peso económico se vea desvirtuado.

Se realiza un análisis específico de sus principales componentes:

a) Panel sándwich

En relación con la partida de panel sándwich, se verifica que el licitador adopta la medición definida en el proyecto (9.428,14 m²), no apreciándose discrepancias en la cuantificación de la unidad de obra.

El precio unitario se encuentra descompuesto en costes de material y mano de obra, incluyendo suministro mediante oferta de proveedor ([REDACTED]), así como un coeficiente de repercusión (1,10) que contempla mermas y pérdidas propias de ejecución.

Los rendimientos de mano de obra aplicados son coherentes con los previstos en el proyecto, no observándose reducciones de tiempos que impliquen incrementos de productividad no justificados.

En consecuencia, la partida se considera correctamente justificada tanto en su medición como en su estructura de costes, no detectándose indicios de infravaloración ni incoherencias en su definición económica.

b) Estructura auxiliar de cubierta

La partida correspondiente a la estructura auxiliar de cubierta se encuentra definida en el proyecto mediante la unidad de formación de faldón con perfilera metálica tipo omega, adoptándose por el licitador la misma medición base (9.428,14 m²), sin apreciarse discrepancias en su cuantificación.



La valoración se encuentra descompuesta en materiales y mano de obra, incluyendo perfiles metálicos principales y secundarios con coeficientes de repercusión (1,25) que contemplan pérdidas y ajustes propios del proceso constructivo.

El suministro del material se encuentra respaldado mediante oferta de proveedor (■■■■■■■■■■), en condiciones coherentes con las adoptadas en el resto del sistema de cubierta, lo que refuerza la justificación económica de la partida y su adecuación a precios de mercado.

Los rendimientos de mano de obra considerados se mantienen en línea con los previstos en el proyecto, no apreciándose reducciones de tiempos ni incrementos de productividad no justificados.

En consecuencia, la partida se considera correctamente justificada tanto en su medición como en su estructura de costes, no detectándose indicios de infravaloración ni riesgos asociados a su ejecución.

c) Conclusión del capítulo de cubiertas

Analizadas las unidades principales que integran el capítulo de cubiertas, en particular el suministro e instalación de panel sándwich y la estructura auxiliar mediante perfilera metálica, se verifica que el licitador adopta las mediciones previstas en el proyecto, sin apreciarse discrepancias en su cuantificación.

Las partidas se encuentran adecuadamente justificadas mediante descomposición de costes **coherente y respaldo documental** de precios de materiales mediante ofertas de proveedores, observándose una adecuada adecuación a valores de mercado.

Asimismo, no se detectan reducciones de costes basadas en hipótesis técnicas no justificadas, manteniéndose los criterios de ejecución y rendimientos previstos en el proyecto.

En consecuencia, no se aprecian indicios de infravaloración ni incoherencias en las partidas de mayor peso económico de la oferta, considerándose correctamente justificadas desde el punto de vista técnico y económico.



4.3.2. FIBROCEMENTO (AMIANTO)

Se verifica que la oferta contempla de forma expresa las actuaciones correspondientes al desmontaje de elementos con contenido en amianto, en particular bajantes de fibrocemento, mediante subcontratación con empresa especializada (■■■■■).

La valoración de esta unidad se encuentra respaldada mediante **oferta del subcontratista**, en la que se incluye el conjunto completo de operaciones necesarias para su correcta ejecución, tales como desmontaje controlado, humectación previa, mediciones ambientales, plastificado, etiquetado y paletizado de los residuos, así como su carga y gestión conforme a su carácter de residuo peligroso.

Asimismo, en la definición de la partida se establece expresamente el cumplimiento del Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de seguridad y salud en trabajos con riesgo de exposición al amianto, garantizando la adecuación de los procedimientos a la normativa aplicable.

Adicionalmente, se constata que la oferta del subcontratista incluye la valoración completa de las actuaciones correspondientes al capítulo afectado, lo que refuerza la viabilidad económica del mismo al encontrarse respaldado por precios de mercado reales y debidamente definidos.

4.3.3. SANEAMIENTO / POCERÍA

Se verifica que la oferta contempla actuaciones específicas sobre la red de saneamiento existente, incluyendo su **inspección previa** mediante subcontratación con empresa especializada (██), respaldada mediante presupuesto de proveedor.

La actuación incluye trabajos de limpieza mediante camión cisterna, inspección de la red con cámara robotizada y elaboración de informe técnico completo del estado de la instalación, incluyendo diagnóstico y propuesta de actuación.

Estas actuaciones resultan coherentes con lo establecido en los pliegos de la contratación, en los que se define como **condición especial de ejecución** la verificación del



estado de la red de saneamiento mediante inspección técnica durante la ejecución de las obras.

Asimismo, la oferta incorpora una previsión técnica y económica concreta para estos trabajos, incluyendo una estimación temporal acorde con el alcance de la actuación.

En consecuencia, se considera que las intervenciones relativas al saneamiento se encuentran adecuadamente previstas, no apreciándose omisiones ni riesgos técnicos o económicos asociados a su ejecución.

4.4. COSTES INDIRECTOS

El estudio de costes indirectos presentado por el licitador se encuentra debidamente estructurado, diferenciando entre costes indirectos de **ejecución** y costes indirectos de **gestión**, e incorporando un desglose detallado de los distintos conceptos que los integran.

Dentro de los costes indirectos de **ejecución** se contemplan los correspondientes a personal técnico adscrito a la obra (jefe de obra, encargado, técnico de prevención, capataz), maquinaria y medios auxiliares, así como gastos generales de funcionamiento directamente vinculados al plazo de ejecución previsto, estimado en 10 meses.

Por su parte, los costes indirectos de **gestión** incluyen conceptos tales como gastos de anuncios y publicidad de la obra, control de calidad, garantía definitiva y complementaria, así como tasas urbanísticas.

En relación con estas últimas, se verifica que el licitador incorpora de forma expresa los costes derivados del **Título Urbanístico Habilitante** de la obra y del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (**ICIO**), encontrándose ambos conceptos calculados con referencia a las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Madrid.

El concepto correspondiente al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (**ICIO**) se determina mediante la aplicación del tipo de gravamen previsto en la ordenanza fiscal (3,75 %) sobre el presupuesto de ejecución material, constituyendo una estimación coherente y razonable del coste a asumir, adecuada a la fase de licitación.



No se aprecia, por tanto, infravaloración del mismo, sino una consideración ajustada basada en criterios normativos.

Asimismo, determinados conceptos incluidos en los costes indirectos, como el control de calidad o actuaciones específicas vinculadas a la obra, se encuentran respaldados mediante ofertas de proveedores, lo que refuerza el carácter real y no estimativo de los costes considerados.

Del análisis global de la estructura económica de la oferta se observa que los costes indirectos alcanzan un nivel significativo en relación con los costes directos, lo que evidencia una **consideración amplia** y no restrictiva de los mismos, incluyendo tanto los costes necesarios para la ejecución material como aquellos derivados de la gestión, el cumplimiento normativo y las obligaciones contractuales.

En consecuencia, se constata que la determinación de los costes indirectos se encuentra **adecuadamente justificada**, no apreciándose omisiones ni infravaloraciones que pudieran comprometer la viabilidad económica de la oferta.

4.5. SEGURIDAD Y SALUD / FORMACIÓN

Se verifica que el licitador **mantiene íntegramente el coste previsto en el proyecto** para el capítulo de seguridad y salud, no apreciándose reducción alguna en su cuantificación, lo que garantiza la adecuada cobertura de las condiciones de seguridad exigidas durante la ejecución de la obra.

Asimismo, la oferta incorpora **medidas adicionales de protección colectiva**, particularmente en trabajos en cubiertas, mediante la implantación de sistemas específicos de protección colectiva frente a caídas en bordes de aleros, respaldados mediante oferta de proveedor especializado (██████████), lo que refuerza las condiciones de seguridad previstas en el proyecto.

Estas soluciones se integran en el desarrollo de la obra y se adaptan a la **ejecución por fases**, permitiendo una protección efectiva de los trabajos en altura conforme a normativa aplicable.



Por otra parte, el licitador **incluye la impartición de 10 cursos de formación** en trabajos en altura dirigidos al personal de mantenimiento del centro y/o personal técnico, que comprenden formación teórica y práctica conforme a la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales y al Convenio General del Sector de la Construcción.

En conjunto, se constata que las condiciones de seguridad y salud no solo se mantienen respecto a las previsiones del proyecto, sino que se ven reforzadas mediante medidas adicionales, encontrándose adecuadamente integradas en el esquema técnico y económico de la oferta.

En consecuencia, **no se aprecian indicios de infravaloración** ni riesgos asociados en el ámbito de la seguridad y salud.

4.6. GASTOS GENERALES

El licitador incorpora un **estudio específico** de gastos generales, entendidos como aquellos costes estructurales de la empresa no imputables directamente a una obra concreta, tales como personal técnico y directivo, seguros, gastos financieros, servicios profesionales, consumos de oficina, alquileres y amortizaciones.

La imputación de estos costes se realiza de **forma proporcional a la facturación**, tomando como referencia datos reales de ejercicios anteriores. En este sentido, el licitador acredita que en el ejercicio 2025 los gastos generales ascendieron a [REDACTED], lo que representa aproximadamente un [REDACTED] sobre una facturación de [REDACTED].

Para la oferta analizada, se adopta un porcentaje de gastos generales del [REDACTED] sobre el coste total de construcción, **valor coherente** con la estructura real de la empresa y ligeramente superior al histórico acreditado.

En consecuencia, se considera que los gastos generales incluidos en la oferta no responden a estimaciones arbitrarias, sino a una imputación basada en datos reales y en una planificación empresarial razonable, evidenciando una adecuada optimización de los recursos disponibles.



4.7. BENEFICIO INDUSTRIAL Y CONDICIONES DE LA OFERTA

Se observa que la oferta incorpora un beneficio industrial de [REDACTED] lo que representa un [REDACTED] sobre el coste total de construcción (coste directo + costes indirectos), porcentaje inferior al habitualmente considerado en este tipo de contratos (usualmente el 6%).

Dicha circunstancia pone de manifiesto que la baja ofertada se basa, en gran medida, en una *reducción del margen empresarial*, constituyendo una decisión empresarial legítima que no compromete la cobertura de los costes necesarios para la correcta ejecución del contrato.

Asimismo, el licitador pone de manifiesto determinadas **condiciones favorables** derivadas de su organización empresarial, tales como la centralización de compras, la fidelización de proveedores y la experiencia en la ejecución de obras en edificios en uso, lo que permite optimizar los costes sin recurrir a hipótesis técnicas no justificadas.

Igualmente, se hace referencia a ventajas empresariales adicionales vinculadas a la actividad de la entidad, como las derivadas de programas de innovación y desarrollo, cuyos efectos económicos se integran en la estructura general de la empresa.

No obstante, dichas condiciones no tienen carácter excepcional ni determinante por sí mismas, sino que deben entenderse como factores complementarios que refuerzan la coherencia de la oferta.



5. CONCLUSIÓN

A la vista del análisis efectuado sobre la documentación aportada por el licitador, se concluye que la oferta presentada se encuentra **respaldada** por un desglose detallado y coherente de los costes, correctamente estructurado y sin omisiones relevantes.

No se aprecian indicios de infravaloración significativa de la **mano de obra**, al quedar referenciada al convenio colectivo vigente y mantenerse los rendimientos previstos en el proyecto.

Asimismo, las **partidas de mayor relevancia económica**, en particular el capítulo de cubiertas, se encuentran adecuadamente justificadas, con coherencia en las mediciones y respaldo documental de precios y subcontrataciones.

Se constata igualmente que la oferta contempla las **actuaciones críticas** de la obra, así como los **costes indirectos**, fiscales y de seguridad y salud, encontrándose todos ellos correctamente definidos y valorados.

Desde el punto de vista económico, se observa que la baja ofertada responde a una combinación de factores, destacando la adecuación de los costes de **mano de obra**, la optimización de los **gastos generales** y la obtención de **precios de mercado** en materiales y subcontrataciones, incorporando adicionalmente una reducción del **beneficio industrial** respecto a los valores habituales.

En consecuencia, se considera que la oferta presentada resulta **viable** desde el punto de vista técnico y económico, no apreciándose riesgo significativo de incumplimiento del contrato.

Madrid, a fecha de firma

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

Firmado digitalmente por: SANCHEZ GARZON JOSE MANUEL
Fecha: 2026.07.01 09:10

José Manuel Sánchez Garzón.

