

**INFORME REFERENTE A LA BAJA OFERTADA POR LA EMPRESA VICANTRES, S.L.U. EN PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD, DEL CONTRATO DE OBRA DENOMINADO “REMODELACIÓN DE DESPACHOS SMAC EN LA SEDE GENERAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRABAJO EN LA COMUNIDAD DE MADRID, EN LA CALLE PRINCESA Nº 5 - PLANTA BAJA (MADRID).”**

En el procedimiento de contratación relativo a las obras de remodelación de despachos en la sede de la Dirección General de Trabajo en la Comunidad de Madrid, se ha identificado como oferta incurso en presunción de anormalidad la presentada por la mercantil VICANTRES S.L.U.

El presupuesto de ejecución material del proyecto asciende a 138.424,95 euros y el presupuesto de ejecución por contrata a 164.725,69 euros.

La oferta presentada por la citada empresa asciende a 121.820,01 euros sin impuestos, lo que supone una baja del 26,05 por ciento respecto al presupuesto base.

En cumplimiento de la normativa de contratación pública, se requirió al licitador la justificación de la oferta presentada, habiendo aportado la correspondiente documentación técnica y económica.

Se ha examinado la documentación aportada por el licitador, consistente en memoria justificativa de la oferta, presupuesto desglosado por capítulos, cuadro de precios descompuestos, ofertas de proveedores, relación de personal y costes de mano de obra, así como relación de obras ejecutadas.

Asimismo, se ha contrastado dicha información con el presupuesto y mediciones del proyecto y con la normativa aplicable en obras de construcción (convenio colectivo, normativa de PRL, calidad, medioambiente y ordenanzas municipales).

## **ANÁLISIS COMPARATIVO DE COSTES**

Se procede al análisis detallado de las distintas partidas del presupuesto, comparando los precios del proyecto con los ofertados por el licitador, así como las características técnicas de los materiales y los elementos incluidos en cada unidad de obra.

### **1. CAPÍTULO DE DEMOLICIONES Y PREPARACIÓN**

El licitador incorpora los mismos rendimientos que el proyecto en los descompuestos de precios.

No obstante:

- no se justifica mejora organizativa ni técnica
- no se acredita incremento de productividad

La reducción no se sustenta en mejoras objetivas, sino en una aplicación directa de los precios base sin justificación del ahorro.



## 2. CAPÍTULO DE CERRAMIENTOS Y PARTICIONES

Partida: Mamparas de vidrio

Proyecto: 198,71 €/m<sup>2</sup>

Oferta: 125,80 €/m<sup>2</sup>

Reducción: -37 %

El licitador aporta oferta de proveedor, pero:

- no se acredita equivalencia completa del sistema
  - no se incluyen con detalle:
    - ajustes en obra
    - remates
    - sellados y vinilado

La justificación es parcial y no acredita el coste completo de ejecución de la unidad, ni la equivalencia funcional con el proyecto.

## 3. CAPÍTULO DE FALSOS TECHOS

Proyecto: 56,40 €/m<sup>2</sup>

Oferta: 26 €/m<sup>2</sup>

Reducción: -54 %

- no se desglosa la totalidad del sistema constructivo
- no se justifica el coste completo de:
  - montaje
  - nivelación
  - remates
- no se acredita mejora técnica que soporte la reducción

Por tanto,

el precio ofertado no garantiza que se incluyan todos los elementos necesarios para una ejecución completa conforme a proyecto.

## 4. CAPÍTULO DE PAVIMENTOS

Proyecto: 50,30 €/m<sup>2</sup>

Oferta: 38,50 €/m<sup>2</sup>

Reducción: -23 %

El licitador en el presupuesto presentado indica:

- simplificación de capas respecto a las contempladas en proyecto
- menor nivelación



## Conclusión

La baja implica una reducción de prestaciones, no una mejora de eficiencia, lo que puede afectar a la durabilidad del sistema.

## 5. CAPÍTULO DE ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN

Partida: luminarias

Proyecto: 78,09 €/ud

Oferta: 27,50 €/ud

Reducción: -65 %

Partida: cableado

Proyecto: 3,80 €/m

Oferta: 1,30 €/m

Reducción: -66 %

El análisis de los descompuestos muestra que incluye la mano de obra básica en la instalación, pero con costes reducidos y sin desglose complete. Además no se acredita la inclusión de los medios materiales y tiempos reales de instalación. Por tanto, las partidas presentan precios incompletos o insuficientes para cubrir la ejecución real

## 6. CAPÍTULO DE CLIMATIZACIÓN

Proyecto: 5.986 €

Oferta: 1.748 €

Reducción: -70

Se aporta oferta de proveedor.

Sin embargo, dicha oferta excluye expresamente:

- obra auxiliar
- medios de elevación
- instalaciones complementarias

Como conclusión, la partida no está plenamente integrada en el coste total de ejecución, ya que incluye únicamente una parte del alcance real necesario

## 7 CAPÍTULO DE VOZ Y DATOS

Reducción aproximada: -43 %





Comunidad  
de Madrid

se justifica:

- certificación de instalación
- alcance completo del sistema
- medios auxiliares

Se observa falta de justificación técnica suficiente de la equivalencia funcional.

## DEFINICIÓN DE LOS PRECIOS

La empresa , en su tabla de descompuestos de precios hace referencia a que los datos aportados están extraídos de la “Base de precios de la Construcción de la Comunidad de Madrid. Precio particularizado para el Área 1”. Esa base de precios está publicada con datos de 2024.

Según los últimos registros del INE (IPRI), los bienes intermedios —donde se encuadra la mayor parte de las materias primas del sector de la construcción— presentan una tasa de variación anual al alza del 3,8%, circunstancia que no ha sido contemplada.

Por otra parte aporta ofertas de proveedores que no garantizan el mantenimiento de los precios durante su ejecución. Los presupuestos de proveedores presentados, que implican aporte de materiales, reflejan una validez de 15 días, incluso contemplando en el presupuesto de electricidad, que si contiene cable, la validez es menor (1 día) debido a la volatilidad de los precios.

En el informe presentado por VICANTRES no se contempla ni la actualización de precios 2024-2026, ni este posible encarecimiento de los precios desde la presentación de los presupuestos por parte de sus proveedores por lo que no garantizan su estabilidad ni su aplicabilidad en ejecución real.

## ANÁLISIS DE COSTES DE MANO DE OBRA

Se analiza la coherencia de los costes laborales en relación con:

- Convenio construcción Comunidad de Madrid
- Cotizaciones a la Seguridad Social
- Tiempo real de ejecución (3 meses menos 5 días)

De la documentación aportada por la empresa, se desprende la siguiente retribución:

CATEGORIA PROFESIONAL	SALARIO MENSUAL	DIETA	TOTAL, MENSUAL	TOTAL, OBRA (3 MESES)
Jefe de obra	2.525,36	232	2.757,36	8.272,08
Ayudante de oficio	1.945,55	232	2.177,55	6.532,65
Ayudante de oficio	1.945,55	232	2.177,55	6.532,65
				<b>21.337,38</b>



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1258501995560946590050**

Por su parte, el convenio colectivo del sector de la construcción de la Comunidad de Madrid para 2026 establece en su Anexo VII las retribuciones mínimas aplicables a cada categoría profesional.

Se ha tenido en cuenta los siguientes niveles de retribución:

- Nivel III Personal Titulado Medio. Jefe Administrativo, Titulado de Grado Universitario. Titulado de Máster Universitario
- Nivel X Listero, Ayudante de oficio. Especialista 1ª

Por otro lado, la media dieta diaria establecida de 14,50 que fuera abonada en 20 días hábiles del mes.

A efectos de comparación, se presenta el siguiente cuadro:

CATEGORIA PROFESIONAL	SALARIO MENSUAL	MEDIA DIETA	TOTAL, MENSUAL	TOTAL, OBRA (3 MESES)
Jefe de obra	2.525,36	290	2.815,36	8.446,08
Ayudante de oficio	1.888,71	290	2.178,71	6.536,13
Ayudante de oficio	1.945,55	290	2.178,71	6.536,13
				<b>21.518,34</b>

Estos cálculos, así como el análisis de la documentación aportada se constata que los costes de personal considerados en las partidas se limitan exclusivamente al salario del trabajador, sin que se haya incorporado el conjunto de cargas sociales asociadas al empleo, ni a cargo de la empresa ni del trabajador, tales como las cotizaciones a la Seguridad Social por contingencias comunes, desempleo, formación profesional, FOGASA o contingencias profesionales; en consecuencia, los importes reflejados no representan el coste real empresarial de la mano de obra, al omitir una parte sustancial de los costes laborales obligatorios que, de acuerdo con la normativa vigente, deben añadirse al salario bruto para obtener el coste efectivo del personal.

En consecuencia, la justificación presentada no permite acreditar de forma suficiente que los costes salariales incluidos en la oferta garantizan el cumplimiento de las condiciones retributivas mínimas establecidas en el convenio colectivo aplicable, lo que incide directamente en la valoración de la viabilidad de la oferta en el contexto del análisis de la posible baja temeraria.



### Consideración de trabajos fuera de horario habitual

En el proyecto de referencia se contempla expresamente que, debido a la necesaria coordinación de actividades empresariales en un entorno administrativo en funcionamiento, determinadas fases de ejecución podrán requerir la realización de trabajos fuera del horario habitual del centro. Esta circunstancia implica potenciales incrementos de costes derivados de trabajos nocturnos, en fines de semana o en horarios restringidos, incluyendo posibles recargos salariales, menor rendimiento de equipos y mayores necesidades de medios auxiliares.

Dicha circunstancia fue debidamente reflejada en el proyecto y en el cálculo de los costes por mano de obra

En la documentación justificativa presentada por el licitador no se identifica un tratamiento específico de este condicionante, ni se observa previsión económica diferenciada para cubrir los posibles sobrecostes asociados a estas condiciones de ejecución. Esta omisión resulta relevante en el análisis de viabilidad de la oferta, al afectar directamente a la planificación de la obra y a los costes reales de ejecución.

### **CONCLUSIÓN**

El informe presenta errores, inconsistencias y faltas de justificación significativas que no permiten comprobar y justificar la viabilidad de la propuesta económica presentada por VICANTRES S.A.U.

Del análisis conjunto de partidas de materiales, costes laborales y condiciones de ejecución

1. Varias partidas presentan precios incompletos, especialmente en instalaciones.
2. Los costes laborales están infravalorados por:
  - no incluir cotizaciones completas
  - uso inadecuado de dietas
  - falta de costes indirectos
3. No se consideran adecuadamente condicionantes de ejecución:
  - trabajos fuera de horario
  - coordinación en edificio en uso

El licitador basa la viabilidad de la oferta en su experiencia, medios propios y proveedores habituales. No obstante, estas circunstancias no se cuantifican económicamente ni se trasladan de forma verificable a los precios ofertados

La oferta presenta una estructura económica que no refleja el coste real de ejecución del contrato, existiendo infravaloración de la mano de obra, precios desactualizados en





Comunidad  
de Madrid

los materiales y falta de justificación técnica que explique la viabilidad económica de la oferta.

En consecuencia, no queda acreditada la viabilidad económica de la oferta, por lo que procede proponer la exclusión del licitador al no haber justificado adecuadamente la oferta incurso en presunción de anormalidad.

LA JEFE DE ÁREA DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Firmado digitalmente por: ESTÉBANEZ PALACIOS MARIA ALMUDENA  
Fecha: 2026.06.01 10:30

Almudena Estébanez Palacios

