

Nº Expediente:	A/OBR-043207/2025
Título del expediente:	“Acuerdo marco al que habrán de ajustarse los contratos de obras que tengan por objeto todo tipo de instalaciones de presupuesto igual o inferior a 40.000€ que no requieran proyecto en centros adscritos a la Agencia Madrileña de Atención Social (5 lotes)”

INFORME TECNICO SOBRE JUSTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS EN PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD DEL:

LICITADOR:	NOVOCLIMA SA
LOTE:	LOTE 2 y 3

ANTECEDENTES

Con fecha **17 junio de 2026**, se procedió a la apertura de las ofertas de los licitadores admitidos en el procedimiento de referencia.

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), por referencia al conjunto de ofertas válidas presentadas, se determinó que la oferta presentada por el licitador **NOVOCLIMA SA** para el **LOTE 2 y 3** puede ser desproporcionada o anormal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.4 de la LCSP, se le concedió plazo para que motivara razonada y detalladamente cualquier parámetro en base al cual se haya definido la oferta, mediante:

1. Condiciones excepcionalmente favorables y la innovación y originalidad de que se disponga la empresa, para suministrar productos, para suministrar los servicios o ejecutar obras.
2. Ejemplos de viabilidad sobre precios unitarios de diversas partidas características de actuaciones propias del Acuerdo Marco, aplicando a cada una de ellas el porcentaje de baja y justificando su viabilidad, teniendo en cuenta que los presupuestos de los contratos basados se calcularán según lo establecido en el apartado 5 del pliego de prescripciones técnicas particulares que rige el acuerdo marco, los cuales se comunicarán al licitador en la memoria valorada de contrato basado, de acuerdo con lo establecido en el apartado 29.3 de la cláusula primera del pliego de cláusulas administrativas particulares.
3. El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumpla lo establecido en el artículo 201 de la Ley (convenios laborales).
4. Indicar si la baja presentada en la oferta se realiza por disminución de los Gastos Generales y Beneficio Industrial de la empresa y en qué porcentaje.



ANÁLISIS DE JUSTIFICACIÓN PRESENTADA

A continuación, se procede a analizar dicha justificación presentada:

1. Respetto de las condiciones favorables.

El licitador resalta que es una empresa con 50 años de “*experiencia acreditada en obras similares como la que ahora constituye objeto de la licitación*” y especializada en la “*ejecución de todo tipo de actuaciones de instalaciones, reparaciones y del mantenimiento de instalaciones de esta tipología que constituyen en nuestro proyecto el objeto de la contratación de la obra.*” Indican que “*los precios de los diferentes suministros están por debajo de lo que suele ser habitual en el mercado gracias a la política de contratación mencionada y fundamentados en la firma de acuerdos concretos con varios proveedores que precisamente han sido definidos en el proyecto base de licitación y que son objeto de contratación para esta obra*”.

Además, aporta imágenes de sus almacenes con maquinaria y otros medios para el desarrollo de los trabajos objeto del expediente de referencia.

2. Respetto de los ejemplos de viabilidad.

➤ Respetto de precios unitarios de materiales:

En el caso del **LOTE 2** aporta ejemplos de precios de suministro e instalación de subcontratista y realiza un estudio de viabilidad económica comparando con los precios de referencia del suministrador Salvador Escoda que es la referencia fijada en el pliego de prescripciones técnicas particulares.

En el caso del **LOTE 3** el licitador aporta ejemplos de precios de materiales de equipos de climatización comparando las tarifas de referencia de Salvador Escoda con un presupuesto de materiales de clima que ha negociado con Salvador Escoda en el que han obtenido una determinada baja comercial para cada material.

➤ Respetto de precios unitarios de mano de obra:

El licitador define los precios unitarios horarios de las distintas categorías profesionales contempladas en la tabla salarial 2026 actualizada según el Convenio Colectivo de la Industria, Servicios e Instalaciones del metal de la Comunidad de Madrid 2024-2026 y determina un salario unitario horario para cada lote de:

Lote	Categoría	Salario unitario horario (€/h)
2	Oficial 1ª Fontanero/calefactor	17,44 €/h
2	Oficial 2ª Fontanero/calefactor	17,26 €/h
3	Oficial 1ª Frigorista/calefactor	17,44 €/h
3	Oficial 2ª Frigorista/calefactor	17,26 €/h



El licitador incorpora los siguientes conceptos en el cálculo de los importes:

- Costes directos
- Costes indirectos
- Medidas de seguridad y salud para los trabajadores
- Gestión de residuos de construcción y demolición
- Gastos generales
- Beneficio industrial

El licitador aporta ejemplos de cálculo para el **LOTE 2** y **LOTE 3** en los que determina la viabilidad de la baja ofertada.

En el **caso del LOTE 2** realiza comparativa entre el precio del suministro e instalación por parte de la subcontrata Climasotillo SL y el precio que se obtendría para el mismo trabajo utilizando los precios de materiales de referencia de Salvador Escoda. El licitador obtiene bajas de **aproximadamente el 40%** en línea con la baja ofertada por el licitador para el **LOTE 2 del 39,10%**. Lo cual **demuestra la viabilidad económica de la oferta para el LOTE 2**

Respecto al LOTE 3 el licitador muestra ejemplos en el que realiza la comparativa entre el precio de los materiales de referencia de Salvador Escoda y el precio que obtendría para el descuento que el licitador ha negociado con Salvador Escoda, obteniendo por diferencia entre ambos **bajas de aproximadamente el 48%, incluso superior a la baja ofertada por el licitador del LOTE 3 del 41,30%**. Lo cual **demuestra la viabilidad económica de la oferta para el LOTE 3**.

3. Respecto del respeto de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral y de subcontratación.

En materia medioambiental el licitador indica que dispone de certificación conforme a la norma ISO 14001 relativa a la gestión ambiental.

También señala que realiza esfuerzos para la satisfacción del cliente mediante un proceso de mejora continua y que procuran *“una distribución más equilibrada de la plantilla, así como la mejora de las condiciones de trabajo promoviendo medidas de conciliación de la vida laboral con la personal y familiar, favoreciendo una cultura empresarial orientada a la igualdad y a la prevención de cualquier conducta discriminatoria”*.

Indican que disponen de la certificación de la norma UNE EN 45001 en materia de prevención de riesgos laborales.

Finalmente, también indican que la incorporación *“de personas se realiza con el compromiso de poner a su disposición todos los recursos disponibles en nuestra compañía para su crecimiento y desarrollo profesional”*.

4. Respecto del origen de la baja.

El licitador respeta los porcentajes del pliego en la aplicación de los gastos generales y beneficio industrial y por ello, el licitador ha considerado unos **gastos generales del 13%** y del **6% para el beneficio industrial**.

El licitador presenta un listado de una relación de obras similares a las del objeto del expediente de referencia y ejecutadas en residencias de mayores y centros de mayores.



CONCLUSIONES:

Por tanto, se resume este informe en la siguiente tabla relativa al cumplimiento o no de los condicionantes relativos al contrato:

Motivación razonada de la baja ofertada	LOTE 2	LOTE 3
¿El licitador expone razonadamente las condiciones favorables que justifican la baja ofertada?	Sí	Sí
¿El licitador ha logrado justificar mediante ejemplos la viabilidad de los precios unitarios de las actuaciones propias del Acuerdo Marco?	Sí	Sí
¿El licitador ha justificado que dispone de mecanismos para el cumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral y de subcontratación?	Sí	Sí
¿El licitador ha justificado suficientemente el origen de la baja ofertada en relación a los gastos generales y beneficio industrial?	Sí	Sí

Analizada la documentación aportada por la empresa “**NOVOCLIMA SA**” se considera que con la información aportada:

- **SÍ** ha justificado la viabilidad de su oferta para el **LOTE 2**.
- **SÍ** ha justificado la viabilidad de su oferta para el **LOTE 3**.

Madrid, a fecha de firma

Subdirector General de Infraestructuras y Equipamiento
Firmado digitalmente por: SANCHEZ GARZON JOSE MANUEL Fecha: 2026.07.06 13:29
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: **1239621480955979580272**