

INFORME TÉCNICO SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA INCURSA EN PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD DE CHM OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., EN LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS: MANTENIMIENTO INTEGRAL CON GARANTÍA TOTAL DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS ADSCRITAS A LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INSTALACIONES DEPORTIVAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DEPORTES, DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE.

Con relación al contrato de **SERVICIOS: MANTENIMIENTO INTEGRAL CON GARANTÍA TOTAL DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS ADSCRITAS A LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INSTALACIONES DEPORTIVAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DEPORTES, DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE (C-336A/004-26 (A/SER-006033/2026))**, la empresa **CHM OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A. (A-28582013)** ha presentado informe de justificación de temeridad en respuesta al requerimiento efectuado por la Mesa de Contratación al encontrarse su proposición económica incurso en presunción de anormalidad.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 17 de septiembre de 2026, la Mesa de Contratación procedió a la apertura y valoración de las ofertas presentadas en el procedimiento de adjudicación del contrato de referencia, resultando que la proposición formulada por CHM Obras e Infraestructuras, S.A. se encontraba incurso en presunción de anormalidad, de conformidad con los criterios establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en aplicación del artículo 85 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La oferta económica presentada por CHM Obras e Infraestructuras, S.A. ascendió a **281.443,68 euros**, situándose por debajo del umbral de presunción de anormalidad determinado por la Mesa de Contratación, fijado en **283.351,85 euros**.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se requirió a la empresa para que justificara la viabilidad de su oferta, aportando la documentación que estimara oportuna.

La empresa presentó el documento 5JustificacionViabilidadOferta_CHM, procediéndose a su análisis por los servicios técnicos.

2. MARCO NORMATIVO

La valoración de la oferta se realiza de conformidad con:

- Artículo 149 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.
- Artículo 85 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036639761942032370995**

- Pliego de Prescripciones Técnicas que rige la contratación.

La normativa vigente no establece la exclusión automática de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, sino que exige analizar las explicaciones aportadas por el licitador para determinar si la oferta puede ejecutarse de forma correcta y satisfactoria durante toda la vigencia contractual.

3. ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN PRESENTADA

3.1. Experiencia y organización empresarial

La empresa acredita una amplia experiencia en la gestión de contratos de mantenimiento integral de edificios e instalaciones públicas, indicando la ejecución de contratos similares en hospitales, centros sanitarios, sedes administrativas, universidades, centros educativos e infraestructuras públicas distribuidas por distintas comunidades autónomas.

Asimismo, declara disponer de una estructura permanente de apoyo técnico, departamentos centralizados de compras, ingeniería, prevención de riesgos laborales, calidad y servicios financieros, lo que le permite optimizar recursos y repartir costes indirectos entre numerosos contratos de mantenimiento actualmente en ejecución.

Desde un punto de vista técnico, dichas circunstancias constituyen condiciones favorables propias de la empresa susceptibles de generar economías de escala y reducción de costes indirectos sin afectar a la calidad del servicio.

3.2. Medios personales adscritos al contrato

El PPT exige como medios mínimos:

- Un responsable del servicio con titulación de ingeniería industrial y experiencia mínima de cinco años.
- Un oficial de primera especialista en instalaciones térmicas.
- Un oficial de primera electromecánico.
- Un oficial polivalente adscrito a la bolsa de horas.

La empresa declara expresamente la adscripción de la totalidad de estos medios, respetando los requisitos mínimos establecidos en el PPT y considerando para su valoración económica el convenio colectivo del sector del metal de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, contempla:

- Incrementos salariales.
- Costes de Seguridad Social.
- Sustituciones y cobertura de ausencias.
- Formación.
- Equipos de protección individual.



No se aprecia incumplimiento de las obligaciones laborales exigidas en el contrato.

3.3. Subcontrataciones especializadas

El PPT establece la obligación de realizar determinadas actuaciones mediante empresas especializadas o servicios técnicos habilitados, especialmente en materia de:

- Protección contra incendios.
- Centros de transformación.
- Grupos electrógenos.
- Sistemas de pararrayos.
- Calderas.
- Redes de saneamiento.
- Determinadas revisiones reglamentarias de carácter técnico-legal.

La empresa incorpora ofertas y presupuestos de proveedores y empresas colaboradoras que justifican los costes previstos para dichas actuaciones. Igualmente, señala disponer de personal propio habilitado para parte de las revisiones térmicas exigidas por normativa RITE.

Aun cuando los costes ofertados son inferiores a los contemplados en la memoria económica de licitación, dicha circunstancia aparece motivada por acuerdos comerciales propios y por la dimensión empresarial del licitador.

3.4. Garantía total y materiales

La memoria económica elaborada por la Administración estableció una previsión anual de 18.000 euros para materiales, piezas y componentes incluidos en la modalidad de garantía total.

La empresa manifiesta haber considerado íntegramente dicho importe dentro de sus costes de ejecución, incluyendo además los gastos asociados y un margen adicional destinado a contingencias.

Por tanto, no se aprecia que la oferta se fundamente en una infravaloración de la garantía total exigida por los pliegos.

3.5. Gastos generales y beneficio industrial

La memoria económica del expediente utilizó un porcentaje conjunto del 12 % para gastos generales y beneficio industrial.

Por el contrario, la empresa justifica:

- Gastos generales: 3,5 %.
- Beneficio industrial: 2,17 %.



La reducción de estos porcentajes se fundamenta en:

- Estructura empresarial ya implantada.
- Existencia de contratos similares en el área geográfica.
- Centralización de servicios corporativos.
- Reparto de costes indirectos entre numerosos contratos en explotación.

Si bien dichos porcentajes son inferiores a los utilizados por el órgano de contratación para determinar el presupuesto base de licitación, la empresa acredita documentalmente que continúa obteniendo beneficio económico en la ejecución del contrato, cuantificado en 5.977,61 euros para el periodo contractual analizado.

4. VALORACIÓN TÉCNICA

Del análisis conjunto de la documentación presentada se desprende que:

1. La oferta de CHM Obras e Infraestructuras, S.A. se sitúa únicamente un 0,46% por debajo del umbral de presunción de anormalidad calculado por la Mesa de Contratación.
2. La empresa acredita medios humanos suficientes para la correcta ejecución del contrato.
3. La empresa acredita experiencia específica y una estructura organizativa consolidada en el ámbito del mantenimiento integral de instalaciones.
4. La justificación económica contempla los principales costes derivados del contrato:
 - Personal.
 - Servicio 24 horas.
 - Materiales de garantía total.
 - Medios auxiliares.
 - Vehículos.
 - Subcontrataciones especializadas.
 - Mejoras ofertadas.
5. No se observa incumplimiento de las exigencias técnicas ni laborales establecidas en el PPT y en el resto de la documentación contractual.
6. Las diferencias respecto a los costes estimados por la Administración se fundamentan en circunstancias organizativas propias del licitador, economías de escala y condiciones comerciales específicas acreditadas documentalmente.

5. CONCLUSIÓN

Las diferencias existentes entre los costes estimados en la memoria económica del contrato y los costes declarados por el licitador responden a condiciones organizativas propias, economías de escala y acuerdos comerciales específicos acreditados por la empresa, no habiéndose constatado incumplimiento alguno de las obligaciones laborales, técnicas o materiales establecidas en los pliegos.

A la vista de la documentación examinada y del análisis realizado, se considera suficientemente justificada la viabilidad técnica y económica de la oferta presentada por



CHM Obras e Infraestructuras, S.A., no apreciándose elementos objetivos que permitan concluir que la ejecución del contrato resulte inviable o incompatible con el correcto cumplimiento de las obligaciones establecidas en los pliegos.

En consecuencia,

PROPUESTA

Se propone **aceptar la justificación** presentada por CHM Obras e Infraestructuras, S.A. y considerar adecuadamente justificada la oferta económica formulada, continuando el procedimiento de adjudicación del contrato.

Madrid, a fecha de la firma

EL JEFE DE AREA DE LA SUBDIRECCIÓN

GENERAL DE INSTALACIONES DEPORTIVAS

Firmado digitalmente por: VILLALÓN ESQUINAS MIGUEL
Fecha: 2026.09.28 10:47

Fdo.: MIGUEL VILLALÓN ESQUINAS

