

## **INFORME JURÍDICO SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS AL CONCURSO DE “TASACIÓN DE ACTIVOS DE LA SOCIEDAD SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U. – AÑO 2024”**

**Expediente: SERV/2024/5**

---

### **ANTECEDENTES**

---

Una vez abiertos los sobres AC relativos a las ofertas presentadas al concurso convocado para la “TASACIÓN DE ACTIVOS DE LA SOCIEDAD SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U. – AÑO 2024”, y tras constatar la idoneidad y suficiencia de la documentación administrativa, se procedió a revisar los valores de las ofertas para, en su caso, determinar si existían ofertas anormalmente bajas, y la mesa de contratación constituida al efecto determinó, de conformidad con el apartado 2.b) del artículo 149 de la Ley de Contratos del Sector Público y 85 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que las ofertas de COMPAÑÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., en el caso de los lotes 1 y 4, y VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A., en el caso de los lotes 2 y 3, habrían de ser consideradas en todo caso anormalmente bajas, por incurrir en los supuestos contemplados en el citado artículo 85 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Así, y según lo previsto en el artículo 149.4 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), se requirió a ambas empresas para que efectuaran la correspondiente justificación, lo que ambas hicieron en tiempo y forma.

### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

---

Considerar que una determinada oferta o proposición incluye valores anormales o desproporcionados es simplemente una presunción o un indicio de que esta oferta o proposición no se podrá cumplir, pero no puede conllevar la exclusión automática (Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de marzo de 2012, asunto C-599/201027, de 15 de mayo de 2008, SECAP asuntos C-147/06 y C-148/06, de noviembre de 2001, Impresa Lombardini SpA - Impresa Generale di Costruzioni, y sentencia de la Audiencia Nacional de 21 de noviembre de 2007).

Esta misma filosofía fue recogida en el Considerando 103 de la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE, que pone de manifiesto que *“Las ofertas que resulten anormalmente bajas con relación a las obras, los suministros o los servicios podrían estar basadas en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, económico o jurídico. Cuando el licitador no pueda ofrecer una explicación suficiente, el poder adjudicador debe estar facultado para rechazar la oferta. El rechazo debe ser obligatorio en los casos en que el poder adjudicador haya comprobado que el precio y los costes anormalmente bajos propuestos resultan del incumplimiento del Derecho imperativo de la Unión o del Derecho nacional compatible con este en materia social, laboral o medioambiental”,* y el artículo 69 exige que antes de la

exclusión de la oferta que incurre en anormalidad se justifique por el licitador incurso en ella la viabilidad de la misma.

La LCSP señala que en los casos en que el órgano de contratación presuma que una oferta resulta inviable por haber sido formulada en términos que la hacen anormalmente baja, solo podrá excluirla del procedimiento de licitación previa tramitación del procedimiento dirigido a su justificación.

Por su parte, como ya viene reiterando el Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Aragón, según doctrina previa consolidada del Tribunal Administrativo de Recursos Contractuales: *“la apreciación de que la oferta contiene valores anormales o desproporcionados no es un fin en sí misma, sino un indicio para establecer que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de ello y que, por tanto, no debe hacerse la adjudicación a quien la hubiera presentado. De acuerdo con ello la apreciación de si es posible el cumplimiento de la proposición o no, debe ser consecuencia de una valoración de los diferentes elementos que concurren en la oferta y de las características de la propia empresa licitadora, no siendo posible su aplicación automática.”*

Por todo ello, la Ley exige que cuando se identifique una proposición que pueda ser considerada desproporcionada o anormal deberá darse cuenta al licitador que la haya presentado para que justifique la valoración de la oferta y precise las condiciones de la misma.

En este caso nos encontramos ante un contrato licitado con un único criterio de adjudicación, cual es el de la oferta económica o precio. En relación con el mismo, atendiendo a las previsiones del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, así como a lo previsto en los artículos 149 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, y artículo 85 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y atendiendo a que las citadas ofertas incurrieran en valores anormales o desproporcionados, se calificaron dichas proposiciones como bajas anormales o desproporcionadas. Una vez otorgada audiencia a ambos licitadores, y recibidas sus alegaciones y justificaciones, se ha procedido al análisis de las mismas.

En cualquier caso, el reiterado artículo 149.4 de la LCSP, cita que son circunstancias que justifican, entre otras, la admisibilidad de la oferta presentada las siguientes: a) El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción; b) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras; c) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras; d) 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 incumplan lo establecido en el artículo 201; y e) o la posible obtención de una ayuda de Estado. Igualmente, se aportará documentación, si así procediere, sobre las condiciones de cumplimiento de la normativa sobre subcontratación o de obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional.

Ahora bien, esta relación de circunstancias no constituye un numerus clausus, de forma que la viabilidad de la oferta presentada puede justificarse por referencia a estos o a cualesquiera otros motivos aducidos por el licitador.

Con las justificaciones aportadas por ambos licitadores, se podría afirmar la posibilidad de que la adecuada ejecución del contrato quedaría justificada de forma suficiente en cada uno de los lotes a los que concurren cada uno de ellos.

Concluir, al respecto, que de conformidad con la Resolución 832/2014 del Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Aragón, en aquellos casos en los que se considere que el licitador ha dado razones suficientes para considerar que la oferta es viable a pesar de su apariencia de anormalidad o desproporción no es necesario aducir una motivación distinta de la ya expuesta en su escrito por el licitador.

Es todo lo cual procede informar en Zaragoza a fecha de firma electrónica, a salvo de mejor criterio.

**Fdo. Emilio Lanau Barrabés**  
Departamento Jurídico  
Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.