

**INFORME DE JUSTIFICACIÓN DE OFERTAS  
ANORMALMENTE BAJAS**

**CONTRATO Nº: 20/2024 DE SERVICIOS DE  
SERVICIOS DE DUE DILIGENCE LEGAL Y  
TÉCNICA DE LAS OFICINAS, LOCAL  
COMERCIAL, TRASTEROS Y PLAZAS DE GARAJE  
EN EL EDIFICIO DE JOSÉ ABASCAL Nº 57 DE  
MADRID. LOTE II**

**Área: Subdirección de Patrimonio**

## 1 REVISIÓN DE DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE OFERTAS ECONÓMICAS ANORMALMENTE BAJAS.

Una vez realizada la apertura de ofertas económicas por la Mesa de Contratación y efectuados los cálculos correspondientes con arreglo al apartado 8A).1 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, resultó incurso en presunción de anormalidad la oferta presentada por la siguiente empresa:

- **INTERVALOR CONSULTING GROUP, S.A.**

Solicitada la justificación de su oferta económica a la citada empresa, ha presentado la documentación justificativa solicitada.

Se ha apreciado lo siguiente:

### 1.1 REVISIÓN JUSTIFICACIÓN DE OFERTAS ECONÓMICAS

Analizadas la justificación de la oferta económica del licitador, cabe concluir lo siguiente:

- **INTERVALOR CONSULTING GROUP, S.A.** presenta un informe en el justifica su oferta anormalmente baja en base a los siguientes criterios:
  - a. Acredita una experiencia de más de 35 años con soluciones técnicas de software que permiten a los técnicos que están realizando los trabajos de análisis del estado, análisis de riesgos, comprobaciones correspondientes, etc., les permite un ahorro de tiempo, puesto que parte del estudio se realiza durante la visita al inmueble.
  - b. Que disponen de oficina en Madrid y el equipo de trabajo está constituido por personal propio en plantilla y con un alto grado de experiencia, detallada en la oferta presentada. Esto significa que los costes laborales no suponen un sobre coste adicional para la empresa en este proyecto, permitiendo ofertar el precio presentado en el Lote II de la licitación.
  - c. Intervalor Consulting Group, S.A. aporta un estudio de costes laborales, coste/hora, con las categorías profesionales de los perfiles exigidos para la realización de los trabajos de la Due Diligence Técnica.
  - d. En la justificación de la oferta presentada, Intervalor Consulting Group, S.A., estima un beneficio empresarial del 10%, calculado sobre la suma de los costes directos e indirectos.
  - e. Este licitador informa que les aplica el convenio colectivo de Oficinas y Despachos de la Comunidad de Madrid y en su justificación de la oferta económica anexa la clasificación profesional que aplica y las tablas salariales.

## 2 CONCLUSIÓN

Por parte de la Subdirección de Patrimonio, se considera que la empresa Intervalor Consulting Group, S.A, S.A.U, presenta justificación suficiente de su oferta económica, por lo que NO supone un riesgo para la ejecución del contrato.

Firma:

CIRIZA DE LOS  
RIOS GREGORIO

Firmado digitalmente por CIRIZA DE LOS  
RIOS GREGORIO -  
+  
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DE LOS RIOS GREGORIO -  
+  
H O = ES O = CANAL DE  
ISABEL II S.A. UO = CERTIFICADO  
ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO  
Fecha: 2024.08.26 11:52:44 +02'00'

AUTH  
Gregorio Ciriza de los Ríos

Responsable Subdirección de Patrimonio

*PROCEDIMIENTO ABIERTO NO ARMONIZADO  
CON PLURALIDAD DE CRITERIOS*

**INFORME DE REVISIÓN DE OFERTAS ECONÓMICAS Y  
CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA  
APLICACIÓN DE FORMULAS**

**EXPEDIENTE: 20/2024**

**Lote 2**

**SERVICIOS DE DUE DILIGENCE DE LAS OFICINAS, LOCAL  
COMERCIAL, TRASTEROS Y PLAZAS DE GARAGE EN EL  
EDIFICIO DE C/ JOSE ABASCAL, 57 DE MADRID**

**Subdirección: Patrimonio**

## 1. OFERTAS ECONOMICAS DE LOS LICITADORES ADMITIDOS, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y SUBCONTRATACIÓN PARA EL LOTE 2

El procedimiento 20/2024 se adjudica a la oferta que obtenga la mayor puntuación en aplicación de los criterios de valoración expuestos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Se trata de un procedimiento abierto no armonizado con pluralidad de criterios.

En el presente procedimiento de licitación, ningún licitador ha presentado oferta económica en el plazo señalado para el Lote 1; por lo tanto, **el Lote 1 se declara DESIERTO.**

**El valor estimado del contrato** asciende a la cantidad de 20.000,00 € (IVA EXCLUIDO).

El valor estimado se divide en los siguientes lotes:

- **Lote 1 Due Diligence Legal:** 8.500,00 € (IVA EXCLUIDO).
- **Lote 2 Due Diligence Técnica:** 11.500,00 € (IVA EXCLUIDO).

**El plazo de duración** de las prestaciones objeto del contrato será de DOS (2) MESES a contar desde la firma del contrato.

### Especificaciones Técnicas:

De conformidad con lo establecido en el apartado 6 "Formato de las Especificaciones Técnicas" del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, **no aplican** especificaciones técnicas en el presente procedimiento de licitación.

### Subcontratación:

En cuanto a la subcontratación, el licitador INTERVALOR CONSULTING GROUP, SA que se han presentado al presente procedimiento para el Lote 2, no ha manifestado su voluntad de subcontratar.

Sin embargo, el licitador ST CONSULTORES INMOBILIARIOS, SLU que pertenece al GRUPO SOCIEDAD DE TASACION ha presentado el Anexo VIII del PCAP relleno, manifestando su intención de subcontratar

**Las ofertas económicas** de los licitadores ST CONSULTORES INMOBILIARIOS, SL y INTERVALOR CONSULTING GROUP, SA para el Lote 2 cumplen los requisitos cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas requeridos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Una vez analizado el contenido de las ofertas económicas relativas a los criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas de los licitadores admitidos para el Lote 2, se ha apreciado lo siguiente:

Nº	Relación de Propositiones Admitidas Lote 2 A) 1. Valoración Económica: 49 puntos	Precio Total IVA Incluido
1	ST CONSULTORES INMOBILIARIOS, SL	9.514,45
2	INTERVALOR CONSULTING GROUP, SA	7.330,00

## 2. OFERTAS ANORMALES O DESPROPORCIONADAS

De conformidad con lo establecido en el apartado 8.1 “Oferta anormalmente bajas” del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, se pone de manifiesto que la oferta económica del licitador ST CONSULTORES INMOBILIARIOS, SL presentada para el Lote 2, no se encuentra incurso en presunción inicial de valor anormal o desproporcionado.

Sin embargo, la oferta económica del licitador INTERVALOR CONSULTING GROUP, SA presentada para el Lote 2 se encuentra incurso en presunción inicial de valor anormal o desproporcionado.

Con fecha 19 de junio de 2024 se solicitó mediante su publicación en el Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid a la empresa INTERVALOR CONSULTING GROUP, SA que justificase su oferta económica, al encontrarse la misma en baja anormal o desproporcionadamente baja.

Una vez estudiada la documentación presentada por esta empresa, se considera debidamente justificada la baja presentada, por los motivos expuestos en el informe elaborado a tal efecto por el responsable de la Subdirección de Patrimonio de fecha 26 de Junio de 2024.

## 3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS LOTE 2

Tal y como se establece en el apartado 8 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, los criterios que han de servir de base para la adjudicación del Contrato para el Lote 2 son los siguientes:

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación del Contrato del lote 2 son los siguientes:

A) Criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas **100 puntos**

A) 1. Valoración económica.....**49 puntos** (igual para ambos lotes)

A) 2. Criterios técnicos cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas.....**51 puntos:**

### Lote 2

A) 2.1 Experiencia del Delegado de Servicio con dedicación a los servicios que exceda la experiencia mínima requerida para dicho perfil en el apartado 5.2.1 del Anexo I ..... **11 puntos.**

A) 2.2 Experiencia del Consultor Inmobiliario con dedicación a los servicios que exceda la experiencia mínima requerida para dicho perfil en el apartado 5.2.1 del Anexo I ..... **10 puntos.**

A) 2.3 Reducción del tiempo máximo de revisión del informe de auditoría indicado en el apartado 4.3 del Pliego de Prescripciones Técnicas .....**30 puntos.**

Conforme se establece en el PCAP, los criterios de puntuación son:

**A) 1. Valoración económica.** En el análisis económico prima en orden decreciente, el precio más bajo teniendo este la valoración máxima, es decir, **49 puntos**, a continuación, se establece la siguiente fórmula.

- A) 1. Valoración económica. En el análisis económico prima en orden decreciente, el precio más bajo teniendo este la valoración máxima, es decir, **49 puntos**.

Se establece la siguiente fórmula.

$$Vi = 49 * Pmin / Pi$$

Donde:

Vi = Valoración correspondiente a la oferta i

Pi = Precio propuesto por la empresa i, en €.

Pmin = Precio mínimo ofertado, en €

#### **Lote 2:**

##### **INTERVALOR CONSULTING GROUP, SA**

$$Vi = 49 * (7.330,00/7.330,00)$$

Vi = **49,00 puntos**

##### **ST CONSULTORES INMOBILIARIOS, SL**

$$Vi = 49 * (7.330,00/9.514,45)$$

Vi = **37,75 puntos**

- A) 2. Valoración de los criterios técnicos cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas. 51 puntos**

Las fórmulas para la valoración de los criterios técnicos cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas indicados en el apartado 8 A) 2 son las siguientes:

#### **Lote 2**

- A) 2.1 Experiencia del Delegado de Servicio con dedicación a los servicios que exceda la experiencia mínima requerida para dicho perfil en el apartado 5.2.1 del Anexo I ..... **11 puntos**.

Se valorará la experiencia del Delegado de servicio con dedicación a los servicios propuesto por el licitador que exceda la experiencia mínima requerida para dicho perfil en el apartado 5.2.1 del Anexo I, ya que ello redunda significativamente en la calidad del servicio al tratarse de un servicio de gran complejidad que requiere alta experiencia previa por parte del referido perfil. En este sentido, el Delegado de servicio ofertado a efectos de valoración en este apartado será el mismo propuesto por el licitador para cumplir con los requisitos previstos en el apartado 5.2.1 del Anexo I para dicho perfil. Por tanto, dicho perfil deberá cumplir con todos los requisitos previstos en el apartado 5.2.1 del Anexo I para el mismo.

Se establece la siguiente fórmula de valoración:

$$Vi = 11 * Ni / Nmax$$

Donde:

Vi = Valoración correspondiente a la oferta i

$N_i$  = Nº de años completos de experiencia del Delegado de Servicio propuesto por el licitador  $i$  en servicios de Due Diligence Técnica Urbanística con la titulación referida en el apartado 5.2.1 del Anexo I que excedan los años de experiencia mínima exigidos en el mismo.

$N_{max}$  = Mayor  $N_i$  acreditada.

#### **INTERVALOR CONSULTING GROUP, SA**

Este licitador oferta 2 años completos acreditados mediante la documentación presentada para los criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas del Delegado de Servicio de experiencia adicional que exceden sobre el mínimo solicitado en el apartado 5.2.1 del Anexo I, obteniendo por tanto, la siguiente puntuación:

$$V_i = 11 * (2/9)$$

$V_i$  = **2,44 puntos**

#### **ST CONSULTORES INMOBILIARIOS, SLU**

Este licitador oferta 9 años completos acreditados mediante la documentación presentada para los criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas del Delegado de Servicio de experiencia adicional que exceden sobre el mínimo solicitado en el apartado 5.2.1 del Anexo I, obteniendo por tanto la siguiente puntuación:

$$V_i = 11 * (9/9)$$

$V_i$  = **11,00 puntos**

A) 2.2 Experiencia del Consultor Técnico con dedicación a los servicios que exceda la experiencia mínima requerida para dicho perfil en el apartado 5.2.1 del Anexo I ..... **10 puntos.**

Se valorará la experiencia del Consultor Técnico con dedicación a los servicios propuesto por el licitador que exceda la experiencia mínima requerida para dicho perfil en el apartado 5.2.1 del Anexo I, ya que ello redunda significativamente en la calidad del servicio al tratarse de un servicio de gran complejidad que requiere alta experiencia previa por parte del referido perfil. En este sentido, el Consultor inmobiliario ofertado a efectos de valoración en este apartado será el mismo propuesto por el licitador para cumplir con los requisitos previstos en el apartado 5.2.1 del Anexo I para dicho perfil. Por tanto, dicho perfil deberá cumplir con todos los requisitos previstos en el apartado 5.2.1 del Anexo I para el mismo.

Se establece la siguiente fórmula de valoración:

$$V_i = 10 * N_i / N_{max}$$

Donde:

$V_i$  = Valoración correspondiente a la oferta  $i$

$N_i$  = Nº de años completos de experiencia del Consultor Técnico propuesto por el licitador  $i$  en servicios de Due Diligence Técnica Urbanística con alguna de las titulaciones referidas en el apartado 5.2.1 del Anexo I, que excedan los años de experiencia mínima exigidos en el mismo.

$N_{max}$  = Mayor  $N_i$  acreditada.

### INTERVALOR CONSULTING GROUP, SA

Este licitador, si bien oferta 2 años completos en el cuadro del Anexo II bis.I, de la documentación acreditativa presentada para los criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas del Consultor Técnico de experiencia adicional que exceden sobre el mínimo solicitado en el apartado 5.2.1 del Anexo I, resultan 4 años obteniendo por tanto, la siguiente puntuación:

$$V_i = 10 * (4/11)$$

$$V_i = 3,64 \text{ puntos}$$

### ST CONSULTORES INMOBILIARIOS, SLU

Este licitador oferta 11 años completos acreditados mediante la documentación presentada para los criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas del Consultor Técnico de experiencia adicional que exceden sobre el mínimo solicitado en el apartado 5.2.1 del Anexo I, obteniendo por tanto, la siguiente puntuación:

$$V_i = 10 * (11/11)$$

$$V_i = 10,00 \text{ puntos}$$

A) 2.3 Reducción del tiempo máximo de revisión del informe de auditoría indicado en el apartado 4.3 del Pliego de Prescripciones Técnicas.....**30 puntos**

Se valorará la reducción del tiempo máximo de revisión del informe de auditoría indicado en el apartado 4.3 del Pliego de Prescripciones Técnicas, desde el momento en que Canal de Isabel II, SA. MP. solicite la revisión del informe mediante correo electrónico.

Se establece la siguiente fórmula de valoración:

$$V_i = 30 * R_i / R_{\max}$$

Donde:

$V_i$  = Valoración correspondiente a la oferta  $i$

$R_i$  = Número de días de reducción del tiempo máximo de revisión del informe de auditoría indicado en el apartado 4.3 del Pliego de Prescripciones propuesto por el licitador  $i$ , en días naturales completos. Dicha reducción de plazo debe estar expresada en números enteros, no admitiéndose decimales. En caso de que un licitador oferte la reducción de plazo referida con decimales, se ignorarán los decimales.

$R_{\max}$  = Mayor  $R_i$  ofertado.

El número máximo de días de reducción que se podrá ofertar es de 10 días naturales. Si el licitador oferta más de 10 días naturales de reducción, se tendrá en cuenta a efectos valoración 10 días naturales de reducción.

A modo de memoria del establecimiento del umbral de saciedad del presente criterio de valoración, se establece un máximo de 10 días naturales de reducción (esto es un plazo de revisión de 5 días naturales) ya que se considera que permitir una reducción mayor no permitiría la revisión del informe con la calidad requerida en los pliegos. Adicionalmente, establecer un umbral mayor o ilimitado distorsionaría la



comparación de la calidad real de las ofertas.

**INTERVALOR CONSULTING GROUP, SA**

Este licitador oferta 10 días naturales de reducción del tiempo máximo de revisión del informe de auditoría indicado en el apartado 4.3 del PPT, obteniendo por tanto la siguiente puntuación:

Vi = 30\* (10/10)  
Vi = **30,00 puntos**

**ST CONSULTORES INMOBILIARIOS, SLU**

Este licitador oferta 10 días naturales de reducción del tiempo máximo de revisión del informe de auditoría indicado en el apartado 4.3 del PPT, obteniendo por tanto la siguiente puntuación:

Vi = 30\* (10/10)  
Vi = **30,00 puntos**

**4. CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS**

En fecha 13 de junio de 2024 se procedió a la apertura de las ofertas presentadas por los licitadores para el Lote 2, obteniéndose:

**LOTE 2**

En consecuencia, aplicando los criterios establecidos en el PCAP se obtienen las siguientes puntuaciones:

Relación de proposiciones Lote 2						
Nº	Proponente	Puntos Oferta Económica	Puntos Experiencia Delegado del servicio	Puntos Experiencia Consultor Técnico	Puntos Reducción tiempo Máximo revisión Informe	TOTAL PUNTOS OBTENIDOS
1	ST CONSULTORES INMOBILIARIOS, SL	37,75	11,00	10,00	30,00	<b>88,75</b>
2	INTERVALOR CONSULTING GROUP, SA	49,00	2,44	3,64	30,00	<b>85,08</b>

Por consiguiente, el licitador que obtienen la máxima puntuación en el Lote 2 es:

- **LOTE 2: ST CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.L.** con una puntuación de **88,75 puntos** y por un importe de **9.514,45 € IVA excluido.**

Lo cual se informa a los efectos oportunos

CIRIZA DE LOS  
RIOS GREGORIO  
02617745T AUTH

Firmado digitalmente por: CIRIZA DE LOS  
RIOS GREGORIO - 02617745T AUTH  
DN: CN = CIRIZA DE LOS RIOS  
GREGORIO - 02617745T AUTH C = ES O  
= CANAL DE ISABEL II S.A. OU =  
CERTIFICADO ELECTRONICO DE  
EMPLEADO PUBLICO  
Fecha: 2024.06.26 08:26:28 +02'00'

Gregorio Ciriza de los Ríos  
Responsable Subdirección de Patrimonio