



## **INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA PRESENTADA POR LOS LICITADORES CON OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS O DESPROPORCIONADAS.**

**EXPEDIENTE NÚMERO:** A/SER-001955/2025

**CONTRATO:** “SERVICIO DE CUSTODIA Y CONSULTA DEL FONDO DOCUMENTAL DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, CON MOTIVO DE OBRA DE REFORMA EN SEDE PRINCIPAL DE CALLE BASÍLICA 23.”

### **I. Objeto del informe.**

Con fecha 13 de mayo de 2025 la mesa de contratación procede a la determinación de las ofertas que podrían incurrir en presunción de anormalidad de entre los licitadores admitidos en el procedimiento de adjudicación del contrato de referencia.

Conforme a los criterios que se indican en los Pliegos para la determinación de ofertas desproporcionadas se considera que podría incurrir en valores anormales la oferta presentada por la empresa:

NORMADAT, S.A. - A80465792, que presenta una oferta económica (porcentaje de baja ofertado) de - 45,95%, sobre los precios unitarios.

Identificada la oferta que se presume pueda resultar desproporcionada o anormalmente baja, se concede audiencia al licitador, iniciando procedimiento contradictorio, para que justifique la valoración incluida en su proposición económica y precise las condiciones de la misma.

Procede al Área de Asuntos Generales y Seguridad, integrada en la Subdirección General de Coordinación Administrativa de la Secretaría General de la Agencia de Vivienda Social (AVS), promotora del contrato de referencia, informar a la mesa de contratación, sobre el informe justificativo presentado en plazo, por la empresa licitadora requerida. De manera que pueda determinarse si: a la vista de la justificación aportada, se asegura una correcta prestación del servicio, sin incurrir en prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico. O en caso contrario: de considerase que la oferta no puede ser adecuadamente cumplida, ésta será rechazada, quedando excluida de la licitación, y será acordada la adjudicación a favor de la mejor oferta, de acuerdo con el orden decreciente en que hayan sido clasificadas conforme a lo señalado en el apartado 1 del Art. 150 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).



## II. Antecedentes

Habiéndose notificado el 13/05/2025, por el Área de Contratación, la oportuna comunicación a los interesados, se concede el plazo de 5 días hábiles, contados desde el día siguiente a su publicación en el Portal de la Contratación de la Comunidad de Madrid, que tuvo lugar el mismo día 13, para que aporten cuanta documentación acreditativa consideren oportuna, en orden a justificar suficientemente los condicionantes y valores que han tenido en cuenta en la configuración de su oferta.

La empresa presenta en plazo, en fecha 20/05/2025, informe justificativo con Referencia E-Reg. 50/096268.9/25, en orden a justificar la oferta presuntamente desproporcionada.

## III. Parámetros objetivos de calificación de las ofertas

Son criterios de adjudicación del contrato, los siguientes:

Nº	CRITERIO DE ADJUDICACIÓN	PONDERACIÓN
1	PRECIO	70
2	Certificación ENS o ISO IEC 27001	20
3	Reducción tiempos de entrega en CONSULTA ORDINARIA	5
4	Reducción tiempos de entrega en CONSULTA URGENTE	5

En los Pliegos se considera determinante, a efectos de establecer la presunción de anormalidad de la oferta en su conjunto, exclusivamente la oferta económica, al ser éste el criterio de adjudicación que tiene más peso específico (70%) en la valoración de las ofertas.

Así, el apartado 9 de la Cláusula Primera del PCAP “*Criterios objetivos de adjudicación del contrato*”, establece el siguiente literal:

*“De los criterios objetivos establecidos anteriormente, se tomarán en consideración a efectos de apreciar, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados, los señalados con los números A.1., PRECIO”.*

Siendo los parámetros de calificación de las ofertas como presuntamente anormales o desproporcionadas:

*I) Cuando concurriendo una sola oferta, ésta fuere inferior al presupuesto base de licitación establecido, en más de 25 unidades porcentuales.*

*II) Cuando concurren dos o más ofertas, aquellas que fueran inferiores en más de 15 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas por todos los licitadores admitidos”*



#### IV. Ofertas incursas en presunción de anormalidad

Para el contrato que se licita se ha establecido un Presupuesto Base de Licitación (PBL) de 142.997,80 euros.

Las ofertas presentadas, según consta en acta publicada, en Portal de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, el 7 de mayo de 2025, son las siguientes:

Nº	NOMBRE	NIF	OFERTA ECONÓMICA (PORCENTAJE DE BAJA)
1	IRON MOUNTAIN ESPAÑA S.A	A82515776	40 %
2	NORMADAT, S.A.	A80465792	45,95 %
3	FUNDACION JUAN XXIII RONCALLI PARA LA DISCAPACIDAD	G78280880	21,5 %

De manera que, para un PBL de 142.997,80 euros, los porcentajes de bajas ofertadas supondrían un precio de adjudicación de:

Nº	NOMBRE	OFERTA	PRECIO RESULTANTE €
1	IRON MOUNTAIN ESPAÑA S.A	40 %	85.798,68
2	NORMADAT, S.A.	45,95 %	77.290,31
3	FUNDACION JUAN XXIII RONCALLI PARA LA DISCAPACIDAD	21,5 %	112.253,27

De los precios resultantes, se obtiene una media aritmética, de las ofertas presentadas por los licitadores admitidos, de 91.780,75 euros. En base al cual se establece el límite de presunción de anormalidad de 15 unidades porcentuales (13.767,11 euros), que sitúa la presunción de anormalidad en el límite mínimo de 78.013,64 euros.

La empresa NORMADAT, S.A. habría presentado proposición desproporcionada, al situar su oferta por debajo del límite inferior obtenido en base a los parámetros expuestos más arriba y publicados en pliegos.

Dicha empresa ofrece una baja lineal de 45,95% sobre los precios unitarios, que supone un precio del contrato de 77.290,31 euros, ligeramente inferior (723,33 euros) al límite de presunción de anormalidad que ha quedado establecido en los 78.013,64 euros.

#### V. Estudio del informe justificativo presentado por NORMADAT, S.A.

Del examen de la información aportada se resumen los siguientes aspectos relevantes para determinar o no su viabilidad.

##### Condicionantes generales:

La empresa cuenta con una reconocible experiencia e implantación en el sector, con más de 30 años de experiencia en la custodia y gestión de archivos, desarrollando su actividad en el



marco del CPV 92512000-3- “Servicios de Archivo”, en contratos con administración pública de similares características al que se pretende contratar, y que justifican con diversos certificados de buena ejecución.

Además, la empresa adjunta todos los certificados de normalización en sistemas de gestión requeridos, que presuponen la solvencia profesional requerida y la ofertada para la correcta prestación del servicio.

Cuenta con tres centros operativos para la custodia del fondo documental, que suman una capacidad de almacenamiento de más de 400.000 mL, muy superior a la requerida en pliegos de en torno a 2.600 mL, de entre los cuales, se ha identificado el centro que prestará el servicio de custodia que consta previsto por la empresa. Cualquiera de los centros se encuentra amortizado contablemente, lo que permite reducir, a mero coste residual, el posible impacto que su imputación pudiera añadir al cálculo de costes generales.

Estas circunstancias permiten la aplicación de una política de rentabilidad “ajustada” en sus contratos públicos, que indican como estrategia empresarial, sostenida por la Dirección de Empresa, orientada a garantizar la continuidad de proyectos, estabilidad de la plantilla de personal, y la competitividad en la contratación pública. Redundando en una disminución genérica de los gastos generales en los que incurrirá en caso de resultar adjudicataria.

**Cálculos económicos:** estima los costes en tres apartados diferenciados: costes salariales; costes materiales y técnicos; e incluso contempla un 10% de margen para gastos generales y beneficio industrial.

- **Costes de personal:**

La licitadora estima un coste salarial en torno a los 25.482,36 euros.

Los costes salariales estimados por la licitadora, se han calculado conforme al Convenio Colectivo del Sector de Oficinas y Despachos de la Comunidad de Madrid, código número 28003005011981, para un total de 235 jornadas completas de 7 horas, que incluirían la dedicación de dirección del proyecto, integrado en la estructura y con una jornada mensual, técnico de archivo y conductor, estimando unas unidades necesarias para cubrir todas las tareas de recogida, traslados, consultas y reintegro.

Cuentan con una plantilla suficiente, cualificada y estructurada funcionalmente, de acuerdo a los servicios objeto del contrato, derivada de su experiencia como adjudicataria en contratos administrativos lo que coadyuva en el correcto dimensionamiento de recursos necesarios.

Conviene tener presente en este punto dos aspectos relacionados con la configuración del contrato: el primero es que respecto al periodo de vigencia del contrato, se ha calculado un



plazo máximo de 17 meses, lo que supondría como mucho un total de jornadas laborables de 367, para las que la empresa ha calculado una dedicación del 64%, de las jornadas, lo que a juicio de esta administración resulta proporcional y adecuado, para un servicio que consiste fundamentalmente en la custodia documental; en segundo lugar, la empresa indica que no se tratan de nuevas contrataciones sino de personal en plantilla, lo que permitiría repercutir a la estructura otros costes de personal como el absentismo y cotizaciones sociales; y por último, se reitera aquí que para el contrato que se licita no se requiere en pliegos dedicación exclusiva de medios humanos asignados.

○ Costes técnicos y medios materiales:

Los costes estimados por la licitadora por este concepto son de 32.956,73 €.

Entre los costes considerados en este apartado, la empresa NORMADAT refiere específicamente algunas de las diferencias más significativas y directas sobre el precio estimado en pliegos. Resulta en este caso lo fundamental, que en los cálculos que aporta la empresa, quedarían cubiertos los servicios tal como han sido configurados por la Administración y se mantiene idéntica estimación del número de unidades previstas de cada servicio, ambas circunstancias de acuerdo con el Pliego de Técnicas, para los que la empresa en su libre determinación de margen empresarial establece unos precios determinados. Así resultan significativos, para unidades de contenedores suministrados (5.400 ud), consultas ordinarias (70) y consultas urgentes (36), el precio calculado por la empresa para cada concepto o unidad de servicio, baja respecto al considerado en pliegos de los 2,06; 24,30; y 67,75 euros a 1,11; 9,20; y 30,30 euros respectivamente. Y que la empresa justifica suficientemente en atención a la existencia de convenios con proveedores homologados de los contenedores, y la existencia de una flota logística de vehículos industriales y ligeros en propiedad, además de la pertenencia a plantilla tanto de los técnicos de archivo como conductores.

De manera que las tareas que se estiman en los pliegos por unidades previsibles, aunque no ciertas, por un precio unitario, tienen reflejo coherente en las unidades necesarias para cada prestación profesional que será requerida a la adjudicataria del contrato. Cabe decir, respecto a la estimación de costes presentada, que resultando acorde a los servicios requeridos en los pliegos, nada impide a la empresa recalcular el precio por el que serán facturados cada uno.

○ Gastos Generales y Beneficio Industrial:

La oferta económica presentada contempla incluso un margen de Gastos Generales y Beneficio Industrial del 4 y 6 %, respectivamente, que agrega al precio obtenido de la suma de costes anteriores.



Los costes estimados por la licitadora por estos conceptos, que en pliegos se consideran ya incluidos en los precios unitarios, son de 5.843,91 €. La empresa suma a los costes previamente contemplados en su configuración de oferta, este margen del 10% que ciertamente se puede considerar ajustado a los rangos habituales en contratos de servicios, estén o no reflejados en el cálculo del Precio que la Administración computa para la configuración del expediente de contratación.

**Por todo lo expuesto, se concluye:**

La justificación de la oferta presentada es completa y resulta coherente en los cálculos aritméticos realizados.

No se incluye en la justificación ninguna práctica inadecuada desde el punto de vista técnico, jurídico o económico.

No se aprecia ninguna circunstancia que contravenga lo dispuesto en los Pliegos publicados para el expediente de contratación.

Siendo además una empresa de contrastada competencia profesional en el ámbito de actividad objeto del contrato, cumpliendo los requisitos de solvencia y calificación empresarial, y demostrada una amplia experiencia en contratos públicos de servicios para idénticas necesidades.

**Se considera que la empresa NORMADAT, S.A, justifica suficientemente la viabilidad de la oferta económica presentada, cumpliendo las prescripciones técnicas requeridas. Lo que permite presuponer que podrá desarrollar una correcta ejecución de la prestación, conforme al precio ofertado, sin que se pueda inferir de la oferta tal como ha sido configurada y justificada un menoscabo en la calidad del servicio.**

Es todo cuanto se informa y somete a valoración de la Mesa.

En Madrid, a la fecha de firma,

**JEFE DE ÁREA  
ASUNTOS GENERALES Y SEGURIDAD**

