

**“SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS, LOCALES E INSTALACIONES DE LA CONSEJERIA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LOS AÑOS 2025-2027”****INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DEL LICITADOR QUE HA PRESENTADO OFERTAS CON VALORES ANORMALES O DESPROPORCIONADOS**

Conforme al acta de la mesa de contratación de fecha 5 de septiembre de 2025, tras la comprobación de las ofertas y tras los cálculos pertinentes, se observa que la empresa que se indica a continuación incurre en valores anormales o desproporcionados en aplicación de los criterios objetivos establecidos en el apartado 9 de la Cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, por lo que, de conformidad con el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) se les pedirá aclaración sobre la misma.

Una vez recibidas dichas aclaraciones, se entregarán a la Unidad Promotora para su oportuna valoración e informe.

La empresa es la siguiente:

- CENTRALIA SERVICIOS INTEGRALES SRL

En aplicación del artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se ha requerido al licitador indicado para que justifique y desglose razonada y detalladamente el precio ofertado, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos.

Una vez recibida la documentación del licitador, se ha procedido a su análisis para evaluar si la proposición efectuada por cada una de ellos puede ser cumplida adecuadamente.

El presente informe se enfoca a analizar pormenorizadamente el estudio justificativo de las ofertas presentadas por la empresa para una mayor concreción en su viabilidad y así poder examinar si se encuentra provista de los argumentos objetivos suficientes que permitan al Órgano de Contratación llegar a la convicción de que se puede llevar a cabo su prestación.

**CENTRALIA SERVICIOS INTEGRALES SRL**Justificación del licitador

Mediante escrito firmado digitalmente de fecha 19 de septiembre de 2025 por C.M., en representación de la empresa CENTRALIA SERVICIOS INTEGRALES SRL, la licitadora hace constar lo siguiente como justificación del importe ofertado según lo establecido en el artículo 149 de la LCSP, calificando como Confidencial la totalidad del documento presentado.

El licitador indica contar con amplia experiencia en la prestación de servicios de mantenimiento de instalaciones en contratos similares con otras Administraciones Públicas, [REDACTED]  
Afirman disponer de los medios materiales y humanos para la prestación de los servicios.

Afirman haber identificado los costes de materiales y presentan desglose del porcentaje de margen que obtendrían en cada familia, aportando a modo de ejemplo presupuestos de dos empresas, una de material eléctrico y otra de material de albañilería. Asimismo, afirman disponer de [REDACTED]  
[REDACTED]

El licitador indica que, debido al parque de vehículos etiqueta 0 de que dispone, los costes de desplazamiento están optimizados, suponiendo el coste mensual de cada vehículo en renting es de [REDACTED] y gastos de combustible de [REDACTED] lo que supone una reducción del [REDACTED] frente a la valoración de los pliegos. Aporta el contrato de adquisición de los vehículos.

El licitador indica tener implantado el [REDACTED] que permite optimizar el proceso de informes de mantenimiento.

Para la optimización de los costes de la prestación de servicios para la detección y control de la legionella indica haber establecido un [REDACTED] así como tener [REDACTED]

La empresa indica haber optado por la [REDACTED] para la gestión del mantenimiento de líneas de vida y anclajes, habiendo solicitado la [REDACTED] a los fabricantes.

El licitador garantiza que tanto las personas trabajadoras como sus colaboradoras en trabajos de mantenimiento de equipamientos están adscritos al Convenio Colectivo para la Industria, Servicios e Instalaciones del Metal de Madrid, lo que asegura el cumplimiento de las condiciones laborales y de subcontratación. A continuación, indica que para los trabajadores de jardinería se garantiza el respeto a las condiciones del Convenio Estatal de Jardinería.

La empresa indica disponer de acuerdos con [REDACTED]

El licitador presenta un desglose económico de gastos de personal, donde figuran los datos de coste salarial, cotizaciones a la Seguridad Social, vacaciones y absentismo, de la siguiente manera:

[REDACTED TABLE]

El licitador ha considerado un [REDACTED] de absentismo afirmando que el promedio en los últimos 12 meses en su empresa ha sido [REDACTED]

Afirma que [REDACTED] y calcula el coste para los años 2026 y 2027 suponiendo una subida del [REDACTED] cada año.

Aporta una tabla de justificación de costes reales de servicios exteriores:

[REDACTED TABLE]

Para justificarlos, además de lo ya indicado en apartados anteriores, afirma no necesitar subcontratar el servicio de mantenimiento de PCI por ser empresa habilitada como mantenedora; contar con un [REDACTED] para el mantenimiento de pararrayos; contar con un precio de intervención optimizado para el mantenimiento del centro de transformación con [REDACTED]

Finalmente, en su desglose de costes, la licitadora fija los Gastos generales en un [REDACTED] debido al enfoque exclusivo en la Comunidad de Madrid, y el Beneficio industrial en un [REDACTED] inferior al estándar justificado por el interés comercial.

El importe resultante de la oferta del licitador asciende a 851.400,00 € sin IVA.

Análisis de la justificación según los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 149 de la LCSP:

a) El ahorro que permite el procedimiento de ejecución del servicio

El licitador indica contar con amplia experiencia en la prestación de servicios de mantenimiento de instalaciones en contratos similares con otras Administraciones Públicas, [REDACTED] Afirman disponer de los medios materiales y humanos para la prestación de los servicios.

Como se ha indicado anteriormente, afirman haber identificado los costes de materiales y presentan desglose del porcentaje de margen que obtendrían en cada familia, aportando a modo de ejemplo presupuestos de dos empresas, una de material eléctrico y otra de material de albañilería.

No obstante, no aporta los documentos de los [REDACTED] lo que no permite acreditar la veracidad de esta afirmación.

En cuanto a los vehículos, sí se aporta el contrato con [REDACTED] con el precio unitario de los vehículos.

b) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para prestar los servicios.

En este apartado, la licitadora menciona la implantación en su organización del [REDACTED] así como una estructura de equipo de guardia y asistencia 24x7 ya desplegado, por lo que el coste incremental de prestar este servicio para la CFJAS es mínimo al estar operativo el servicio.

En cuanto a la optimización de costes para la prestación de servicios para la detección y control de legionella, si bien se cita un [REDACTED] no se aporta documentación acreditativa del mismo, así como tampoco se aportan cartas de compromiso de presupuestos de los [REDACTED] Por tanto, el órgano de contratación no puede comprobar la veracidad de las afirmaciones, ni analizar los costes de esos servicios, pues no se facilitan.

c) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas para prestar los servicios.

Si bien en este apartado la entidad indica estar certificada en ISO 27001, Implantación del Sistema de Seguridad de la información, y tener su operación de mantenimiento certificada con el Esquema Nacional de Seguridad (ENS), no se advierte la correlación entre la implantación de ambas certificaciones y la mejora en el precio ofertada por la licitadora.

d) El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación.

Si bien en este apartado la entidad garantiza en su justificación que “tanto las personas trabajadoras como sus colaboradoras en trabajos de mantenimiento de equipamientos están adscritos al Convenio Colectivo para la Industria, Servicios e Instalaciones del Metal de Madrid”, se advierte que, en el desglose presentado, el salario del Administrativo es [REDACTED]

El salario anual para el grupo 4, empleado – que es el asimilable a administrativo -, en el Convenio Colectivo para la Industria, Servicios e Instalaciones del Metal de Madrid, para 2025 (tabla salarial incrementado en un 3%), es de 23.461,42 €.

Por tanto, el salario que la licitadora indica en su justificación para el administrativo es un [REDACTED] más bajo que el salario del Convenio, por lo que se considera que no se respetan los costes establecidos en el mismo.

e) Posible obtención de una ayuda de Estado

La entidad afirma contar [REDACTED]

De las tres afirmaciones anteriores, a priori, únicamente la tercera tiene implicaciones en el cálculo del precio del presente contrato, pues [REDACTED] Sobre las otras dos situaciones, la entidad no aporta justificación ni documentación alguna para indicar que tengan repercusión en los costes del presente contrato, puesto que no indican que el personal adscrito al contrato estén relacionado con [REDACTED]

Análisis de la justificación de la oferta económica:

Como se ha indicado en el apartado d) anterior, se advierte que en el desglose presentado, el salario del Administrativo es [REDACTED] inferior a la fijada por el Convenio Colectivo para la Industria, Servicios e Instalaciones del Metal de Madrid para el grupo 4 empleado – que es el asimilable a administrativo - que es 23.461,42 € para 2025. Se observa, por tanto, que la licitadora ha aplicado para el administrativo [REDACTED] en lugar del salario por Convenio para esa categoría, reduciéndolo un [REDACTED]

Se considera que no se respetan los costes establecidos en el Convenio para el grupo 4 Empleado / administrativo, lo que cuestiona la viabilidad de la oferta presentada al no haberse fijado en base a Tabla salarial que se recoge como Anexo III de la Resolución de 20 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, sobre registro, depósito y publicación de la revisión salarial del Convenio Colectivo del Sector de Industria, Servicios e Instalaciones del Metal de la Comunidad de Madrid, publicada en el B.O.C.M. el día 18 de enero de 2025.

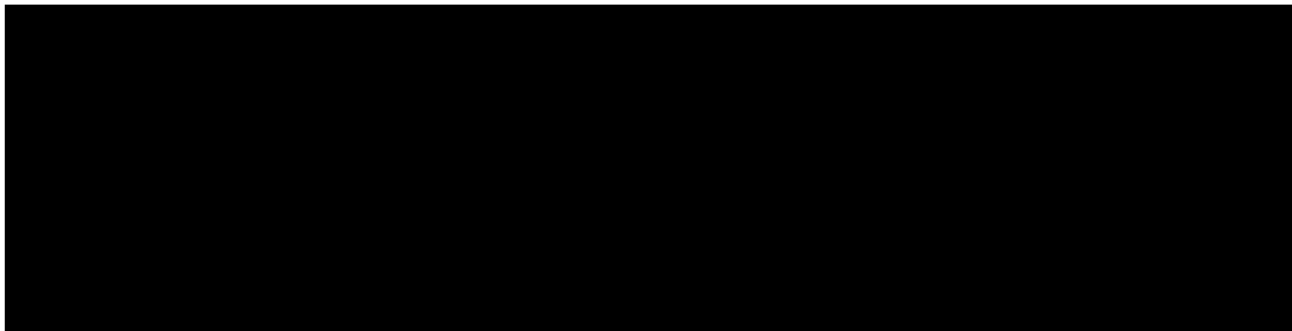
El resto de salarios indicados en la tabla presentada por la licitadora [REDACTED]

Por otra parte, se han advertido errores de cálculo en los datos presentados por la licitadora en su tabla de costes de personal.

Los datos presentados por la licitadora son los siguientes:

[REDACTED]

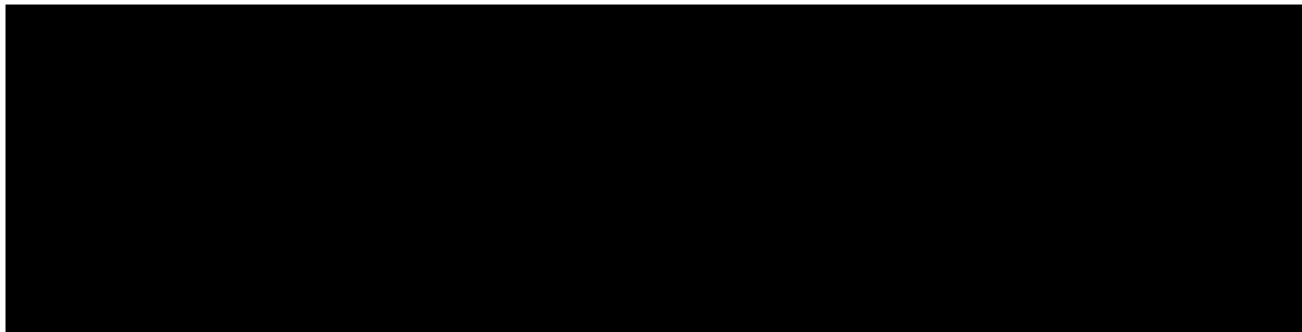
Los datos en cursiva no son correctos, puesto que aplicando el [REDACTED] de cotizaciones de Seguridad Social, dato que indica la licitadora que les corresponde, a los salarios de Jefe de equipo y oficial de primera, se obtienen las siguientes cifras:



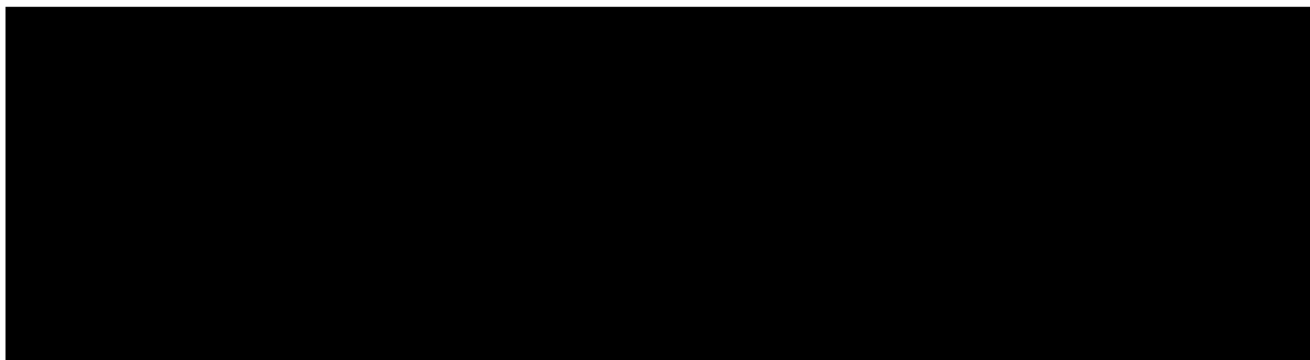
En cuanto a la cotización a la Seguridad Social, si bien la licitadora explica en su justificación que [REDACTED] La licitadora, por tanto, no aporta justificación para esta situación. Tampoco se aporta justificación para la propia cifra de cotización que indican, [REDACTED] que es menor que la que se establecía en los pliegos, un 36,60%.

Asimismo, se advierte que la licitadora ha calculado erróneamente los costes de las vacaciones y el absentismo, pues no ha aplicado a éstos las cotizaciones a la Seguridad Social.

Realizando de nuevo el cálculo, con los datos aportados por la licitadora (incluyendo el salario de administrativo por debajo del de Convenio), pero esta vez aplicando correctamente la cotización, obtendríamos la siguiente cifra:



A mayor abundamiento, si se recalculase la tabla anterior incorporando el dato del salario de administrativo del Convenio, se obtendría lo siguiente:



Como se advierte en la tabla anterior, la diferencia entre la cifra que facilita la licitadora y la calculada, aplicando sus datos de partida (salvo el salario de administrativo), por el órgano de contratación es de [REDACTED]

Por último, se indica que tampoco ha tenido en cuenta la licitadora los costes de la aplicación del Mecanismo de Equidad Intergeneracional, establecido por el Real Decreto-ley 2/2023, de 16 de marzo, de medidas urgentes para la ampliación de derechos de los pensionistas, la reducción de la brecha de género y el establecimiento de un nuevo marco de sostenibilidad del sistema público de pensiones, para los años 2025 (4 meses, 0'67%), 2026 (12 meses, 0'75%) y 2027 (8 meses, 0'83%).

Al margen de los costes de personal, se advierte que en el desglose de los servicios exteriores, la licitadora no aporta documento justificativo alguno del [REDACTED] ni carta de compromiso de [REDACTED]

#### Conclusión

Visto lo anterior, la justificación a la anormalidad de la oferta presentada no se encuentra fundamentada desde un punto de vista económico, según lo establecido en el artículo 149.4 párrafo penúltimo de la LCSP, por el incumplimiento de los Convenios Colectivos vigentes, en aplicación de lo establecido en el artículo 201 y, por tanto, se considera que **no se encuentra suficientemente justificada la oferta económica de CENTRALIA SERVICIOS INTEGRALES SRL.**

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE ANÁLISIS Y ORGANIZACIÓN

Firmado digitalmente por: MARTÍNEZ LORIGA CARLOS  
Fecha: 2025.09.25 12:10