



Dirección General de Atención
al Mayor y a la Dependencia
CONSEJERÍA DE FAMILIA,
JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original

INFORME TÉCNICO SOBRE LA VIABILIDAD DE LA OFERTA DE ANALISTAS FINANCIEROS INTERNACIONALES, S.A, EN EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION DEL CONTRATO: “ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN DE CONSTRUCCIÓN DE CENTROS RESIDENCIALES Y DE CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS MAYORES” EXPEDIENTE: 149/2026.

ANTECEDENTES:

La Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales a través de la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia, considera necesario acometer el estudio de la viabilidad económica-financiera de las concesiones demaniales de parcelas de la Comunidad de Madrid para el Plan de construcción de centros residenciales y de atención diurna para mayores o en situación de dependencia y alojamientos alternativos, incluyendo una valoración a precios de mercado de las mismas, que se ha de acometer con carácter previo a su concesión, para garantizar el éxito de la misma y el aseguramiento de la creación y mantenimiento de nuevas plazas.

Para ello ha procedido a la licitación del contrato “ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN DE CONSTRUCCIÓN DE CENTROS RESIDENCIALES Y DE CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS MAYORES” EXPEDIENTE: 149/2026.

El Presupuesto de licitación asciende a: 198.334,06 euros, 21% de IVA incluido.

La tramitación es Ordinaria y el Procedimiento abierto con pluralidad de criterios de adjudicación.

El anuncio de licitación se publicó en el Perfil de Contratante de la Comunidad de Madrid el 18 de mayo del 2026.

La apertura de las ofertas económicas presentadas por los licitadores se llevó a cabo con fecha 12 de junio de 2026, según consta en el Acta de la Mesa de Contratación.

Para apreciar bajas anormales se dispone en el P.C.A.P., Apartado 12 lo siguiente:

Parámetros objetivos para apreciar que la proposición incluye valores anormales o desproporcionados:

Para apreciar que la proposición económica se encuentra incurso en presunción de anormalidad, se tomarán en consideración los distintos supuestos establecidos en el artículo 85 del RGLCAP, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, atendiendo al número de licitadores admitidos al procedimiento. En el supuesto de que la proposición económica se encuentre en presunción de anormalidad, conforme a los criterios establecidos en dicho precepto, se aplicará lo dispuesto en el artículo 149 de la LCSP:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

De acuerdo con el criterio expuesto, efectuados los cálculos pertinentes, la Mesa comprobó que la oferta de ANALISTAS FINANCIEROS INTERNACIONALES, S.A., (A78603206), en adelante AFI, incurría en los supuestos de anormalidad, solicitándosele la oportuna aclaración sobre la misma en aplicación del artículo 149.4 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

El objeto del presente informe es establecer la viabilidad de la oferta de AFI., sobre la base de la documentación aportada justificativa de su baja.

En primer lugar, se hace constar que la oferta presentada por la empresa es:

- BI: 89.900,00 €
- 21% IVA 18.879,00 €
- Total: 108.779,00 €.

por lo que incurre en baja anormal al ofertar un importe inferior en 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las bajas realizadas sobre el presupuesto base de licitación.

JUSTIFICACION DE LA OFERTA REALIZADA:

La empresa aporta para justificar su oferta un documento explicativo de la baja y documentación relativa al personal que va a realizar los trabajos incluidos en el contrato y sobre otros contratos ejecutados con anterioridad.

Así, textualmente expone en uno de los documentos aportados:

La documentación aportada pone de manifiesto que los medios adscritos a la ejecución del contrato cuentan con una dilatada experiencia y especialización en la realización de prestaciones idénticas o análogas a las previstas en el apartado 3 del Pliego de Prescripciones Técnicas, PPT en adelante.

En su justificación AFI sostiene que puede ofertar un precio inferior porque *ha desarrollado una metodología, herramientas, bases de datos propios, así como un entrenamiento de profesionales que le permiten definir los elementos esenciales del plan de viabilidad económico-financiera a una velocidad de respuesta que se traduce en la reducción de las horas invertidas para cumplir con los compromisos de calidad.*

Así pues, los costes fundamentales son los de personal siendo que la dedicación del mismo al contrato sería la siguiente:

Personal	Número de horas
Coordinador	75
Analista	315
Analista	285
Analista	230
Perfil adicional 1	60
Perfil adicional 2	60
Perfil adicional 3	60

Esto es, un total de 1.085 horas para todo el contrato.

En lo que se refiere a Costes salariales justifica los mismos en que:

... para el personal de Afi resulta de aplicación el Convenio Colectivo del Sector de Oficinas y Despachos de la Comunidad de Madrid, aprobado por Resolución de 21 de julio de 2025, de la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.

La totalidad de los recursos adscritos a la ejecución del contrato pertenece al Grupo I, Nivel I. Con carácter previo a la determinación del coste según convenio colectivo, es preciso señalar que para 2026, el salario anual previsto para el Grupo I Nivel I asciende a 21.826,70€, la jornada anual máxima es equivalente a 1.765 horas, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Convenio Colectivo.

La empresa aporta dos cuadros para realzar la diferencia existente entre las retribuciones reales de sus empleados y las del convenio colectivo en el que encuadra su actividad. En uno de ellos realiza un cálculo del coste de personal con las remuneraciones de convenio y en el

otro con las que asegura retribuye a sus empleados. Añadiendo a las retribuciones reales los costes de seguridad social, gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%), obtiene finalmente el coste hora de su oferta, y asigna un número de horas a cada empleado, llegando a los datos que figuran en el siguiente cuadro:

Perfil	Horas	Coste/Hora	Coste total
Coordinador	75	123,39€	9.254,25€
Analista	315	89,14€	28.079,10€
Analista	285	78,23€	22.295,55€
Analista	230	74,83€	17.210,90€
Perfil adicional 1	60	74,83€	4.489,80€
Perfil adicional 2	60	71,42€	4.285,20€
Perfil adicional 3	60	71,42€	4.285,20€
Total			89.900,00€

El importe obtenido coincide con el ofertado sin inclusión del IVA.

Como hemos señalado este documento de justificación está acompañado de varios documentos que incluyen información de otros contratos en los que afirma se han realizado trabajos similares, además de documentación justificativa de la experiencia del personal.

En relación con la justificación aportada por el licitador se informa lo siguiente:

La oferta de 89.900 € (IVA excluido) presentada por AFI supone una baja extraordinaria respecto al presupuesto base de licitación de 163.912,45 € (IVA excluido), es decir, aproximadamente un 45,15 % de reducción sobre el presupuesto de referencia.

Lo primero que llama la atención en la justificación de la oferta de la empresa es que el convenio colectivo en el que inscribe su actividad es el Convenio de Oficinas y Despachos de Madrid el cual establece en su Art. 2º.- ÁMBITO FUNCIONAL que resulta aplicable a *empresas cuya actividad principal sea de oficinas y despachos, grabación de datos, centros de procesos de datos, organizaciones, asociaciones y empresas de tratamiento documental*. Se trata de un convenio de ámbito general para actividades administrativas y de oficina que no contiene referencias específicas a consultoría económica, asesoramiento financiero, estudios de viabilidad, análisis de mercados o investigación económica.

Por su parte el XIX Convenio colectivo estatal de empresas de consultoría, tecnologías de la información y estudios de mercado y de la opinión pública que fue el utilizado para realizar la memoria económica del contrato, establece en su artículo 1 que será de *obligada observancia en todas las empresas de consultoría de planificación, consultoría de negocio, de consultoría tecnológica, de tecnologías de la información, de organización de empresas y contable, cuyas*

actividades de servicios de consultoría en selección y formación de recursos humanos, técnicas de organización y dirección de empresas, auditoría, y cualesquiera otras de orden similar, vinieran rigiéndose por el XVIII Convenio de Empresas Consultoras de Planificación, Organización de Empresas y Contable, al que sustituye íntegramente en dicho ámbito, esto es: empresas de consultoría de planificación, consultoría de negocio, organización de empresas y contable". Asimismo, el Área Funcional 4 (Consultoría) incluye actividades como la consultoría de negocio, organizativa y financiera el desarrollo de negocio la definición de procesos, elaboración de ofertas técnicas, análisis funcional, planes de negocio o el asesoramiento para la mejora de la gestión empresarial.

Esto es, el convenio colectivo en el que legalmente debería estar englobada la actividad de la empresa, tal y como se define a sí misma en la propia justificación de su baja, debería de ser el de empresas de consultoría y no el de oficinas y despachos. El encuadre legal del convenio utilizado con la actividad de la empresa es muy discutible dado que existe una evidente discrepancia funcional entre los perfiles profesionales ofertados por AFI y los que determina el convenio en el que afirma englobarse.

Una razón para estar incluido en el ámbito del convenio de oficinas y despachos puede encontrarse, quizás, en la menor remuneración que el personal equivalente tiene frente al de consultoría. Sin embargo, de forma sorprendente la empresa afirma que la remuneración del personal que ejecutaría el contrato es muy superior a la del convenio.

Así por ejemplo para un Titulado superior Grupo I Nivel 1 la remuneración es de 21.826,70 €/año en Oficinas y Despachos mientras que para actividades de Consultoría (Área 4) una persona en una categoría similar: Grupo B1 son 27.767,72 €/año para 2026.

Sin embargo, la empresa afirma pagar remuneraciones superiores a las del convenio de referencia sin ofrecer más explicaciones. A modo de ejemplo llama la atención que según los datos aportados por la propia empresa en su documentación el salario base por convenio del Coordinador es de 12,37 €/hora, pero la empresa declara que su remuneración real de 60 €/hora.

Resulta en este contexto curiosa la afirmación de la empresa: *Que Afi cumple las obligaciones relativas sobre protección y condiciones de trabajo de sus empleados. En concreto, Afi se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones en materia de Seguridad y Prevención de Riesgos Laborales impuestas por las disposiciones vigentes y en concreto por la Ley 31/1995 de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales, por el Real Decreto 171/2004 de 30 de enero por el que se desarrolla el artículo 24 de dicha Ley en materia de coordinación de actividades empresariales y por el Real Decreto 39/1997 de 17 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de Prevención.* Esto define simplemente una obligación legal, pero presenta una aparente contradicción con la utilización de un convenio colectivo que choca con la actividad real de la empresa.

En relación con lo anterior resulta también sorprendente el número de horas que la empresa afirma que va a dedicar a la realización de los trabajos.

La Memoria económica del contrato y el P.C.A.P. prevén una carga de trabajo estimada de 13.687,5 horas, sin embargo, la empresa plantea únicamente 1.085 horas lo que representa menos del 10 % de las horas teóricas estimadas por la administración, una reducción extraordinaria que debería estar extensa y detalladamente justificada y, sin embargo, no lo está.

Hay que tener en cuenta que, aunque se trata de 30 informes sobre viabilidad de determinadas parcelas para la construcción de centros de mayores no se trata simplemente de hacer de forma mecánica el mismo informe cambiando datos. La empresa desconoce la naturaleza de las parcelas sobre las que va a tener que hacer los informes, no conoce que retorno va a tener de la administración una vez los presente, si va a tener que realizar cambios o realizar revisiones y sin embargo en su oferta simplemente plantea un total de 1.085 horas para todo el contrato y la justificación de que tiene experiencia y herramientas para ejecutarlo sin otra justificación que aportar documentos justificativos de solvencia no puede ser admitida.

El contrato exige la elaboración de 30 estudios individualizados que incluyen análisis poblacional, estudio de demanda, viabilidad constructiva, inversiones, gastos de explotación, rentabilidad, canon concesional y valoración de parcelas y todo ello en un plazo de ejecución corto. La Administración calculó el presupuesto considerando un coordinador y cuatro analistas a tiempo completo durante el período de ejecución. No se acredita por parte de AFI qué tareas pueden realizarse con menor dedicación ni qué actividades permiten reducir el esfuerzo estimado más allá de asegurar que ello es posible con metodología y herramientas propias y la cualificación de su personal.

En relación con lo anterior y como hemos señalado con anterioridad la documentación aportada por la empresa simplemente acredita solvencia, pero no la viabilidad económica de la oferta. AFI afirma acreditar experiencia suficiente en estudios económico-financieros y concesionales, lo que demostraría capacidad para ejecutar el contrato. Sin embargo, la solvencia técnica no equivale a justificar que el contrato pueda ejecutarse al precio ofertado. La documentación aportada se centra fundamentalmente en currículos, experiencia de los profesionales de la empresa y en trabajos previos, pero no acredita cómo esa experiencia se traduce en una reducción efectiva de costes.

A mayor abundamiento los trabajos que aporta como ejemplo tampoco son representativos, a nuestro juicio, de trabajos similares a los que se precisan en el contrato. Baste como ejemplo el contrato de viabilidad de dos centros deportivos municipales realizado con otra empresa en UTE para el Ayuntamiento de Madrid por importe de 71.232,00 € en total según la documentación aportada y que AFI fija en una relación de contratos presente en otro documento en 39.177,60 €. Podría inferirse que tal contrato pudiera ser parecido al nuestro, pero aquí puede apreciarse otra peculiaridad y es que el precio unitario de cada informe de viabilidad de acuerdo con los datos aportados es de 35.616,00 €. Por el contrario, en nuestro caso son 30 informes de viabilidad que con la oferta de la empresa (89.900,00 €) tendrían un

importe unitario de 2.996,67 €. Esta diferencia sin otra información que la que aporta AFI no se encuentra justificada.

Al mismo tiempo se presenta documentación referida a otros trabajos realizados por la empresa de muy distinta naturaleza resaltando los de informe único cuyo importe casi siempre se aproxima al importe del contrato menor de servicios establecido por la legislación de contratos con plazos de ejecución de varios meses, esto es, una ejecutoria muy diferente de la requerida en nuestro contrato con muchos informes en un plazo corto de tiempo.

Se habla en la documentación remitida de experiencia en temas de concesiones administrativas sometidas a la ley de contratos, pero la documentación enviada, salvo en algún caso, no tiene relación con trabajos como los descritos, en los que se supone que supuestamente la empresa tiene amplia experiencia.

Esto es: los antecedentes aportados no demuestran capacidad de la empresa para ejecutar el volumen de trabajos exigidos con costes tan reducidos, y en el plazo de ejecución previsto en los pliegos, dado que la mayoría de los ejemplos aportados de trabajos similares son de dimensiones muy inferiores a la del contrato licitado, con la realización de estudios individuales y, en algunos casos, en concurrencia con otra empresa en forma de UTE.

Por citar algunos que pudieran asimilarse a los trabajos requeridos en nuestro contrato:

- El estudio de viabilidad de dos centros deportivos municipales antes mencionado: se refiere únicamente a dos equipamientos.
- El estudio de un Hotel de la Universidad Laboral de Gijón se refiere a una única infraestructura.
- El estudio del Centro Acuático El Galeón es también un trabajo puntual de escasa entidad económica.

Por tanto, esos antecedentes pueden acreditar conocimiento técnico, pero no justifican una capacidad productiva extraordinaria que permita absorber la realización de treinta estudios en cuatro meses y medio con un coste significativamente inferior.

En definitiva: No se acredita la existencia de ventajas competitivas objetivas. La documentación aportada describe experiencia y una somera explicación de costes, basada en la utilización muy cuestionable de un convenio colectivo distinto al que debería estar sometido cualquier empresa del sector, pero no se acredita nada más.

Si bien en la documentación justificativa puede acreditarse la solvencia técnica y la experiencia de la entidad licitadora en la realización de estudios económico-financieros, no podemos obtener una explicación económica suficientemente detallada que permita concluir la viabilidad de la una oferta que presenta una baja del importe de la realizada. En particular, no se justifican de forma objetiva y cuantificada las reducciones de costes que permitirían ejecutar el contrato con el precio ofertado, ni se acreditan economías de escala, mejoras

organizativas o ventajas técnicas concretas que disipen las dudas sobre la correcta ejecución de las prestaciones exigidas. Por ello, la justificación aportada no resulta suficiente para desvirtuar la presunción de anormalidad de una oferta con una baja de la magnitud de la realizada.

CONCLUSIÓN

Analizadas las justificaciones consignadas por **ANALISTAS FINANCIEROS INTERNACIONALES, S.A** se considera que la oferta realizada para el contrato denominado **“ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN DE CONSTRUCCIÓN DE CENTROS RESIDENCIALES Y DE CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS MAYORES”** **EXPEDIENTE: 149/2026**. incurso en valores anormales o desproporcionados, **NO** queda debidamente justificada, lo que se informa al objeto de que la Mesa de Contratación pueda proponer la adjudicación del servicio de acuerdo con lo dispuesto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del concurso.

Madrid a fecha de la firma
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE CENTROS Y GESTIÓN DE PLAZAS

Firmado digitalmente por: DONOSO TORESANO ISIDRO
Fecha: 2026.07.10 11:20

Fdo.: Isidro Donoso Toresano