

Referencia: SA/FS

## Datos

Asunto: INFORME SOBRE LA DOCUMENTACION JUSTIFICATIVA DE OFERTAS EN PRESUNCIÓN DE VALOR ANORMAL O DESPROPORCIONADO DEL CONTRATO 100/2021 LOTES 1 Y 2.

Fecha: 08/02/2023.

A: SUBDIRECCIÓN DE CONTRATACIÓN.

De: SUBDIRECCION DE SERVICIOS GENERALES.

## Información

En relación con el procedimiento abierto con pluralidad de criterios para el “SERVICIO DE APOYO AL MANTENIMIENTO DE DIVERSAS INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD EN BAJA TENSIÓN EXISTENTES EN EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS DE LAS OFICINAS CENTRALES Y DEPENDENCIAS EXTERIORES DE CANAL DE ISABEL II, S.A. LOTES 1 Y 2” Contrato nº100/2021”, se ha procedido al estudio de las justificaciones presentadas por las siguientes empresas relativas al precio anormalmente bajo de sus ofertas:

- IMESAPI, S.A. (Lote 1)
- EMURTEL, S.A. (Lote 1)
- EIFFAGE ENERGÍA, S.L.U. (Lote 1)
- ESBAIN, S.A. (Lote 1)
- EMURTEL, S.A. (Lote 2)
- EIFFAGE ENERGÍA, S.L.U. (Lote 2)
- ESBAIN, S.A. (Lote 2)

### LOTE 1:

El importe máximo de licitación es de **1.882.688,00** euros sin IVA.

El plazo de ejecución es de 4 años.

El contrato admite prórroga de 3 meses.

El contrato no admite revisión de precios, según lo estipulado en el artículo 10 del anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

**EIFFAGE ENERGIA S.L.U.-** Presentó oferta con una baja de un 51,60% sobre el importe máximo de licitación, resultando un importe de **911.220,99** euros SIN IVA.

Una vez realizado el estudio y análisis de la justificación presentada por Eiffage Energía S.L.U, **se acepta la justificación presentada por dicha empresa respecto de su oferta económica** atendiendo a los siguientes motivos:

Eiffage Energía S.L.U. señala en su informe que ha ejecutado para el Canal Isabel II S.A., con anterioridad, el mismo servicio de apoyo al mantenimiento de instalaciones eléctricas en baja tensión con número de referencia de contrato 121/2014, por lo que queda así demostrado el conocimiento del contrato por parte del licitador.

En el alcance de los trabajos presentado por Eiffage Energía S.L.U., se recogen todos los trabajos a ejecutar según el pliego de prescripciones técnicas, los cuales se resumen en la asistencia al servicio de mantenimiento de Canal de Isabel II, S.A., en las labores de mantenimiento de las instalaciones eléctricas en baja tensión, así como en la realización de pequeñas reformas o actualizaciones en las mismas. También se recogen todos los recursos humanos que se deben asignar al contrato.

Eiffage Energía S.L.U., en la página 18 de la justificación presentada, aporta tabla denominada “mantenimiento preventivo revisiones”, donde contempla y justifica económicamente todos y cada uno de los costes del servicio que se indican en el Pliego de Prescripciones técnicas para la ejecución del servicio.

Eiffage Energía S.L.U., aporta el convenio del Metal de la Comunidad de Madrid, según resolución de 16 de febrero de 2022 de Dirección General de Trabajo de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, para la justificación del precio por hora de la mano de obra de los oficiales y del responsable del servicio asignados al contrato. En las páginas 4 y 5 se aportan tablas de justificación de los precios hora de la mano de obra ofertados por Eiffage Energía S.L.U., según los costes de convenio, justificando las actuaciones que se precisen de mano de obra en la ejecución del contrato.

Eiffage Energía S.L.U., justifica correctamente los gastos generales de empresa en la tabla de la página 8 “Previsión de Gastos Generales 2023”, donde se adjunta la previsión de gastos generales para el año 2023. Con los datos obtenidos en la tabla anterior para el año 2023, y la previsión de cifra de negocio para el año 2023, se obtiene un valor de 4,50% de gastos generales para el contrato.

Eiffage Energía S.L.U., aporta la justificación del coste de los vehículos eléctricos donde se contempla el coste anual en consumo de energía de cada uno de ellos.

Eiffage Energía S.L.U., contempla y justifica económicamente y todos y cada uno de los costes relativos a los distintos servicios a subcontratar, aportando ofertas económicas de los proveedores de los servicios relacionados con el mantenimiento de los Sais, góndolas de elevación, grupos electrógenos de emergencia y Ocas para la realización de las inspecciones eléctricas de baja tensión.

Eiffage Energía S.L.U., incluye el coste de la auditoría externa en la tabla resumen de costes de mantenimiento preventivo y revisiones que se exigen para el servicio.

Eiffage Energía S.L.U. justifica de forma correcta un número suficiente de unidades de mantenimiento correctivo de las instalaciones de electricidad, aportando acuerdo con proveedor de distintos tipos de materiales eléctricos existentes en el cuadro de precios del Pliego de Prescripciones Técnicas, donde se detallan unos descuentos medios del 75% para los materiales sobre precios de tarifa de distintos fabricantes y familias, consiguiendo un importante beneficio sobre la mayoría de las unidades de mantenimiento correctivo, el cual cubrirá los costes directos de materiales, mano de obra, medios auxiliares y los costes indirectos de la ejecución del servicio de mantenimiento correctivo a efectuar en las instalaciones eléctricas de baja tensión.

Finalmente, Eiffage Energía S.L.U. en la página 24, aporta tabla resumen y conclusión del estudio económico donde recoge todos los costes anteriormente mencionados y asignados al contrato, justificando el precio final de su oferta económica.

**Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta el documento de justificación presentado por EIFFAGE ENERGIA S.L.U. sobre el valor anormal o desproporcionado relativo al contrato 100/2021 lote 1, se admite la justificación presentada por la citada empresa.**

**IMESAPI S.A.-** Presentó oferta con una baja de un 47,28% sobre el importe máximo de licitación, resultando un importe de **992.553,11** euros SIN IVA.

Una vez realizado el estudio y análisis de la justificación presentada por Imesapi S.A., **se acepta la justificación presentada por dicha empresa respecto de su oferta económica** atendiendo a los siguientes motivos:

Imesapi S.A., señala en su justificación ha ejecutado para el Canal Isabel II S.A. con anterioridad, el mismo servicio de apoyo al mantenimiento de instalaciones eléctricas en baja tensión con número de referencia de contrato 121/2014, por lo que queda así demostrado su conocimiento del contrato.

En el alcance presentado por Imesapi S.A., se recogen todos los trabajos a ejecutar según el pliego de prescripciones técnicas los cuales se resumen en la asistencia al servicio de mantenimiento de Canal de Isabel II, S. A., en las labores de mantenimiento de las instalaciones eléctricas en baja tensión, así como en la realización de pequeñas reformas o actualizaciones en las mismas. También, se recogen todos los recursos humanos asignados al contrato.

Imesapi S.A., en las páginas 28, 29 y 30 de la justificación presentada, aporta tabla denominada (mantenimiento preventivo y revisiones), donde contempla y justifica económicamente y todos y cada uno de los costes anuales del servicio que se indican en el Pliego de prescripciones técnicas para la ejecución del servicio de mantenimiento preventivo.

Imesapi S.A., en la página 97 apartado 4.2.1., aporta las tablas salariales del convenio del Metal de la Comunidad de Madrid, para la justificación del precio por hora de la mano de obra de los oficiales y del responsable del servicio asignados al contrato. En la página 50 se justifican los precios de la mano de obra de los oficiales y del responsable del servicio con los costes de convenio, justificando las actuaciones que se precisen de mano de obra en la ejecución del servicio de mantenimiento correctivo del contrato.

Imesapi S.A., desde la página 45 hasta la 49, justifican los gastos generales de empresa en las diferentes tablas que aportan, donde se justifica la previsión de gastos generales para el año 2.023. Con los datos obtenidos en las tablas anteriores, obtienen el porcentaje del 5,83 % de gastos generales para la ejecución del contrato.

Imesapi S.A., aporta la justificación del coste de la energía consumida por los vehículos eléctricos, donde se contempla el coste anual de cada uno de ellos.

Imesapi S.A., contempla y justifica económicamente y todos y cada uno de los costes relativos a los distintos servicios a subcontratar, aportando ofertas económicas de los proveedores de los servicios relacionados con el mantenimiento de los Sais, góndolas de elevación, grupos electrógenos de emergencia y Ocas para la realización de las inspecciones eléctricas de baja tensión.

Imesapi S.A., incluye el coste de la auditoría externa en la tabla resumen de costes de mantenimiento preventivo y revisiones que se exigen para el servicio.

Imesapi S.A., justifica de forma correcta una gran cantidad de unidades de mantenimiento correctivo de electricidad aportando facturas con proveedores de distintos tipos de materiales eléctricos existentes en el cuadro de precios del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), donde se demuestran unos descuentos medios entre el 55 y el 85% para los materiales, sobre precios de tarifa de distintos fabricantes y familias, consiguiendo un beneficio medio de un 11% sobre la mayoría de las unidades de mantenimiento correctivo. Dicho beneficio cubrirá los costes directos de materiales, mano de obra, medios auxiliares y costes indirectos de la ejecución del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo a ejecutar en las instalaciones eléctricas de baja tensión.

**Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta el documento de justificación presentado por IMESAPI S.A. sobre el valor anormal o desproporcionado relativo al contrato 100/2021 lote 1, se admite la justificación presentada por la citada empresa.**

**EMURTEL S.A.-** Presentó oferta con una baja de un 47,11% sobre el importe máximo de licitación, resultando un importe de **995.753,68** euros SIN IVA.

Una vez realizado el estudio y análisis de la justificación presentada por el ofertante, **no se acepta la justificación presentada por dicha empresa respecto de su oferta económica** atendiendo a los siguientes motivos:

En la justificación presentada por Emurtel S.A., indica que se ratifica en su oferta y que la baja ofertada atiende de manera inequívoca a las exigencias, económico-financieras y técnico-profesionales, reflejadas en los pliegos técnico y administrativo que rigen la licitación disponiendo de la solvencia económica, financiera y técnica, así como de los medios humanos y materiales necesarios para la ejecución del contrato ratificándose expresamente en la propuesta económica presentada.

Emurtel S.A., no aporta descuentos con proveedores ni evidencias documentales acreditativas. Emurtel S.A., no aporta el correspondiente análisis, desglose o estudio económico detallado que motive suficientemente y justifique el importe económico ofertado, ni tampoco el Convenio Colectivo aplicable.

**Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta el documento de justificación presentado por EMURTEL S.A. sobre el valor anormal o desproporcionado relativo al contrato 100/2021 lote 1, no se admite la justificación presentada por la citada empresa y en consecuencia supone un riesgo para la ejecución del contrato.**

**ESBAIN S.A.-** Presentó oferta con una baja de un 43,73% sobre el importe máximo de licitación, resultando un importe de **1.059.388,54** euros SIN IVA.

Una vez realizado el estudio y análisis de la justificación presentada por el ofertante, **no se acepta la justificación presentada por dicha empresa respecto de su oferta económica** atendiendo a los siguientes motivos:

Esbain S.A., en la página 12 de su justificación, aporta una tabla resumen con los costes aplicables al mantenimiento preventivo, donde se indican los costes relativos a diversos trabajos

a subcontratar, tales como la realización por OCA de 20 inspecciones en cuatro años, las revisiones de las góndolas de elevación, las revisiones por SAT (servicio de asistencia técnica) de los SAIS Riello, las revisiones trimestrales de los grupos electrógenos, revisiones por SAT de las instalaciones fotovoltaicas. No se aceptan dichos costes presentados, porque no han aportado las ofertas económicas de los proveedores que van a ejecutar estos servicios, es decir no hay evidencias documentales acreditativas de los costes de cada uno de estos servicios.

Esbain S.A., en su tabla de costes aplicables al mantenimiento preventivo de la página 12 de la justificación de su oferta para la ejecución del contrato, no ha incluido el coste anual de la auditoría externa, según se indica en el Pliego de Prescripciones técnicas, el cuál será el 2% del importe de adjudicación. En este caso el coste a considerar es de 5.296,94 euros/año.

Esbain S.A., en su tabla resumen económico de la justificación de su oferta, no aporta justificación del coste de las revisiones de las puertas motorizadas y automáticas indicando quien lo va a realizar, (empresa externa o personal propio). Si lo realizan con personal externo, deben de aportar la oferta económica del proveedor que va a ejecutar este servicio, es decir no hay evidencia documental acreditativa del coste de estas revisiones.

Esbain S.A., no aporta justificación del coste de la energía eléctrica que van a consumir los dos vehículos eléctricos.

Según lo anteriormente mencionado, y teniendo en cuenta la suma de los costes del servicio que la empresa Esbain S.A. no ha justificado, resulta un valor aproximado de un 35 % de los costes correspondientes al importe de mantenimiento preventivo del contrato sin justificar.

**Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta el documento de justificación presentado por ESRAIN S.A. sobre el valor anormal o desproporcionado relativo al contrato 100/2021 lote 1, no se admite la justificación presentada por la citada empresa y en consecuencia supone un riesgo para la ejecución del contrato.**

## **LOTE 2:**

El importe máximo de licitación es de **1.676.320,00** euros sin IVA.

El plazo de ejecución es de 4 años.

El contrato admite prórroga de 3 meses.

El contrato no admite revisión de precios, según lo estipulado en el artículo 10 del anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

**IEFFAGE ENERGIA S.L.U.-** Presentó oferta con una baja de un 51,60% sobre el importe máximo de licitación, resultando un importe de **811.338,88** euros SIN IVA.

Una vez realizado el estudio y análisis de la justificación presentada por el ofertante, **se acepta la justificación presentada por dicha empresa respecto de su oferta económica** atendiendo a los siguientes motivos:

Una vez realizado el estudio y análisis de la justificación presentada por Eiffage Energía S.L.U., **se acepta la justificación presentada por dicha empresa respecto de su oferta económica** atendiendo a los siguientes motivos:

Eiffage Energía S.L.U. señala en su justificación que ha ejecutado para el Canal Isabel II S.A., con anterioridad, el mismo servicio de apoyo al mantenimiento de instalaciones eléctricas en baja tensión con número de referencia de contrato 121/2014, por lo que queda así demostrado su conocimiento del contrato por parte del licitador.

En el alcance de los trabajos presentado por Eiffage Energía S.L.U., se recogen todos los trabajos a ejecutar según el pliego de prescripciones técnicas los cuales se resumen en la asistencia al servicio de mantenimiento de Canal de Isabel II, S. A. en las labores de mantenimiento de las instalaciones eléctricas en baja tensión, así como en la realización de pequeñas reformas o actualizaciones en las mismas, también se recogen todos los recursos humanos asignados al contrato.

Eiffage Energía S.L.U., en la página 17 de la justificación presentada aporta tabla (mantenimiento preventivo revisiones), donde contempla y justifica económicamente y todos y cada uno de los costes del servicio que se indican en el PPT para la ejecución del servicio.

Eiffage Energía S.L.U., aporta el convenio del Metal de la Comunidad de Madrid, según resolución de 16 de febrero de 2022 de Dirección General de Trabajo de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, para la justificación del precio por hora de la mano de obra de los oficiales y del responsable del servicio asignados al contrato. En las páginas 4 y 5, se aportan tablas de justificación de los precios hora de la mano de obra ofertados por Eiffage Energía S.L.U., según los costes de convenio, justificando las actuaciones que se precisen de mano de obra en la ejecución del contrato.

Eiffage Energía S.L.U., justifica correctamente los gastos generales de empresa en la tabla de la página 7 "Previsión de Gastos Generales 2023" donde se adjunta la previsión de gastos generales para el año 2023. Con los datos obtenidos en la tabla anterior para el año 2023, y la previsión de cifra de negocio para el año 2023, se obtiene un valor de 4,50% de gastos generales para el contrato.

Eiffage Energía S.L.U., aporta la justificación del coste de los vehículos eléctricos donde se contempla el coste anual en consumo de energía de cada uno de ellos.

Eiffage Energía S.L.U., contempla y justifica económicamente y todos y cada uno de los costes relativos a los distintos servicios a subcontratar, aportando ofertas económicas de los proveedores de los servicios relacionados con el mantenimiento de los Sais y Ocas para la realización de las inspecciones eléctricas de baja tensión.

Eiffage Energía S.L.U., incluye el coste de la auditoría externa en la tabla resumen de costes de mantenimiento preventivo y revisiones que se exigen para el servicio.

Eiffage Energía S.L.U. justifica de forma correcta un número suficiente de unidades de mantenimiento correctivo de las instalaciones de electricidad, aportando acuerdo con proveedor de distintos tipos de materiales eléctricos existentes en el cuadro de precios del Pliego de Prescripciones Técnicas, donde se detallan unos descuentos medios del 75% para los materiales sobre precios de tarifa de distintos fabricantes y familias, consiguiendo un importante beneficio sobre la mayoría de las unidades de mantenimiento correctivo, el cual cubrirá los costes directos de materiales, mano de obra, medios auxiliares y los costes indirectos de la ejecución del servicio de mantenimiento correctivo a efectuar en las instalaciones eléctricas de baja tensión.



Finalmente, Eiffage Energía S.L.U., en la página 23, aporta tabla resumen y conclusión del estudio económico donde recoge todos los costes anteriormente mencionados y asignados al contrato justificando el precio final de su oferta económica.

**Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta el documento de justificación presentado por EIFFAGE ENERGIA S.L.U. sobre el valor anormal o desproporcionado relativo al contrato 100/2021 lote 2, se admite la justificación presentada por la citada empresa.**

**EMURTEL S.A.-** Presentó oferta con una baja de un 56,56% sobre el importe máximo de licitación, resultando un importe de **728.193,41** euros SIN IVA.

Una vez realizado el estudio y análisis de la justificación presentada por el licitador, **no se acepta la justificación presentada por dicha empresa respecto de su oferta económica** atendiendo a los siguientes motivos:

En la justificación presentada por Emurtel S.A., indica que se ratifica en su oferta y señala que la baja ofertada atiende de manera inequívoca a las exigencias, económico-financieras y técnico-profesionales, reflejadas en los pliegos técnico y administrativo que rigen la licitación disponiendo de la solvencia económica, financiera y técnica, así como de los medios humanos y materiales necesarios para la ejecución del contrato ratificándose expresamente en la propuesta económica presentada.

Emurtel S.A., no aporta descuentos con proveedores ni evidencias documentales acreditativas.

Emurtel S.A., no aporta el correspondiente análisis, desglose o estudio económico que motive suficientemente el importe económico ofertado, ni tampoco el Convenio Colectivo aplicable.

**Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta el documento de justificación presentado por EMURTEL S.A. sobre el valor anormal o desproporcionado relativo al contrato 100/2021 lote 2, no se admite la justificación presentada por la citada empresa y en consecuencia supone un riesgo para la ejecución del contrato.**

**ESBAIN S.A.-** Presentó oferta con una baja de un 54,83% sobre el importe máximo de licitación, resultando un importe de **757.193,74** euros SIN IVA.

Una vez realizado el estudio y análisis de la justificación presentada por el ofertante, **no se acepta la justificación presentada por dicha empresa respecto de su oferta económica** atendiendo a los siguientes motivos:

Esbain S.A., en la página 12 de su justificación, aporta una tabla resumen con los costes aplicables al mantenimiento preventivo donde se indican los costes relativos a diversos trabajos a subcontratar tales como la realización por OCA de 40 inspecciones en cuatro años (aunque en la tabla de la justificación de forma errónea se indican 20 inspecciones), las revisiones por SAT (servicio de asistencia técnica) de los SAIS Riello, revisiones por SAT de las instalaciones fotovoltaicas. No se aceptan dichos costes porque no han aportado las ofertas económicas de los proveedores que van a ejecutar estos servicios, es decir no hay evidencias documentales acreditativas de los costes de cada uno de estos servicios.

Esbain S.A., en su tabla de costes aplicables al mantenimiento preventivo de la página 12 de la justificación de su oferta para la ejecución del contrato, no ha incluido el coste anual de la auditoría externa según se indica en el Pliego de Prescripciones técnicas, el cuál será el 2% del importe de adjudicación. En este caso el coste a considerar es de 3.785,97 euros/año.

Esbain S.A., en la página 12 de la justificación presentada indica que estima 323 horas para la realización de la revisión anual de las instalaciones eléctricas. Teniendo en cuenta que el número de dependencias exteriores asciende a 119, y considerando que las revisiones se realizan por dos oficiales en jornada de 8 horas, resulta que estiman 20 jornadas para la realización de las 119 revisiones. Esto implicaría que realizarían aproximadamente 6 revisiones al día, con una dedicación de 1,3 horas por cada revisión. Dados los desplazamientos entre las dependencias, la coordinación para planificar los cortes eléctricos, las comprobaciones, revisiones y toma de datos que se deben de realizar en cada una de las instalaciones eléctricas de baja tensión, es imposible realizar cada una de las revisiones en 1,3 horas, por tanto, no se acepta esta justificación.

Esbain S.A., en su tabla resumen económico de la justificación de su oferta de la página 12, no aporta justificación del coste de las revisiones de las puertas motorizadas y automáticas indicando quien lo va a hacer si empresa externa o personal propio. Si se hace con personal externo deben de aportar la oferta económica del proveedor que va a ejecutar este servicio, es decir no hay evidencia documental acreditativa del coste de estas revisiones.

Esbain S.A., no aporta justificación del coste de la energía eléctrica que van a consumir los dos vehículos eléctricos.

Según lo anteriormente mencionado, y teniendo en cuenta la suma de los costes del servicio que la empresa Esbain S.A. no ha justificado, resulta un valor aproximado de un 40 % de los costes, respecto de los costes del mantenimiento preventivo y de los costes de las revisiones de baja tensión a ejecutar en el contrato sin justificar.

**Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta el documento de justificación presentado por ESBAIN S.A. sobre el valor anormal o desproporcionado relativo al contrato 100/2021 lote 2, no se admite la justificación presentada por la citada empresa y en consecuencia supone un riesgo para la ejecución del contrato.**

SÁNCHEZ  
ESCUREDO  
FRANCISCO  
SANTIAGO -  
AUTH

Firmado digitalmente  
por SÁNCHEZ  
ESCUREDO  
FRANCISCO SANTIAGO  
- AUTH  
Fecha: 2023.02.09  
11:24:08 +01'00'

Francisco Sánchez Escuredo.  
Responsable de Instalaciones Técnicas.

ARROYO  
ORTIZ SERGIO  
JESUS -  
FIRMA

Firmado  
digitalmente por  
ARROYO ORTIZ  
SERGIO JESUS -  
FIRMA  
Fecha: 2023.02.09  
12:30:58 +01'00'

Sergio Jesús Arroyo Ortiz  
Subdirector de Servicios Generales