

Referencia: SA/FS

Datos

Asunto: INFORME SOBRE LA DOCUMENTACION JUSTIFICATIVA DE OFERTA EN PRESUNCIÓN DE VALOR ANORMAL O DESPROPORCIONADO DEL CONTRATO 122/2021 LOTES 1 Y 2.

Fecha: 14/2/2023

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 TERMICAS EXISTENTES EN EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS DE LAS OFICINAS CENTRALES Y DEPENDENCIAS EXTERIORES DE CANAL DE ISABEL II, S.A. EN LA COMUNIDAD DE MADRID LOTES 1 Y 2" Contrato nº122/2021", se ha procedido al estudio de las justificaciones presentadas por las siguientes empresas relativas al precio anormalmente bajo de sus ofertas:

- COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT S.A.U. (**Lote 1**).
- EMURTEL S.A. (**Lote 1**).
- TRENASA S.A. (**Lote 2**).
- EMURTEL S.A. (**Lote 2**).

LOTE 1:

El importe máximo de licitación es de **1.655.660,000** 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.

COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.- Presentó oferta con una baja de un 35,80% sobre el importe máximo de licitación, resultando un importe de **1.062.933,72** euros SIN IVA.

Una vez realizado el estudio y análisis de la justificación presentada por Comsa Service Facility Management S.A.U, **no se acepta la justificación presentada por dicha empresa respecto de su oferta económica** atendiendo a los siguientes motivos:

No se admite la justificación presentada por Comsa S.A.U., donde se indica que parte del coste del responsable adscrito al servicio esta asignado a otros contratos. Se debe contemplar en el estudio económico el coste de media jornada de dedicación de forma presencial, según se indica en el pliego de prescripciones técnicas del contrato. En la justificación aportada se considera un coste anual por media jornada de 10.764 euros/año, cuando según convenio del metal, el coste debería ascender aproximadamente a **20.000 euros/año**.

No se aporta el cálculo que justifique que el coste previsto de los gastos generales de la empresa es de un 2,68% ascendiendo a 2.746,62 euros/año sobre la cifra ofertada de mantenimiento preventivo.

En el cálculo de costes presentado por Comsa S.A.U., en las páginas 6 y 7 según la tabla de mantenimiento preventivo, no se ha contemplado el coste del mantenimiento de las fuentes ornamentales del parque Santander. Según el anexo 2 del Pliego de Prescripciones Técnicas, dicho mantenimiento se ejecutará de forma periódica, siendo estos trabajos realizados siempre por personal ajeno al especificado en el punto 3 del Pliego de Prescripciones Técnicas. Tampoco se ha contemplado el coste del suministro del hipoclorito, algicida y otros productos para el mantenimiento de la calidad del agua de las citadas fuentes ornamentales. **La inexistencia del estudio de este mantenimiento a lo largo de la totalidad del contrato supone un coste no imputado de gran importancia de aproximadamente 15.000 euros/año.**

No se acepta la justificación acerca del importe previsto para la ejecución de los trabajos especializados indicado en la tabla de la página 6 y 7 de su informe, donde se incluyen revisiones e inspecciones sin indicar el coste que corresponde a cada una de ellas. Indican en su justificación que realizarán tratamiento de prevención de Legionella, grupo electrógeno, equipos de climatización, sistema de control Trend, Ocas y auditoría el servicio (máximo 2% del importe de adjudicación) todo ello por valor de 3.115,20 euros. En resumen, faltan en la anterior relación el desglose de los trabajos especializados con ofertas económicas de los proveedores que van a ejecutar esos trabajos. Por otro lado, se observa que el valor reflejado de 3.115,20 es insuficiente para poder cumplir con todo lo requerido en cuanto a trabajos especializados y auditoría del servicio (2% del importe de adjudicación).

En el cálculo de costes tampoco se contemplan los costes relativos a:

- 200 horas de formación a impartir.
- Aportación de ordenador portátil, impresora y tablet para la ejecución del servicio.
- Revisiones de los sistemas de humectación por SAT del fabricante.

En la página 11 Comsa S.A.U., presenta una tabla con un cuadro comparativo de precios unitarios de precario, comparado con unos precios de compra de los materiales por parte del licitador. Para justificar estos precios de compra de los materiales, se aportan unas fotocopias de catálogos de las empresas Kimical, Mitsubishi Electric y Salvador Escoda, donde se indican precios netos de refrigerantes, precios de venta recomendados y descuentos sobre unos artículos de catálogo. Esta documentación presentada, no se toma en consideración, porque no son ofertas de los proveedores, se trata de fotocopias de catálogos donde figuran unos precios de materiales. Por otro lado, en dicho cuadro comparativo en los capítulos de las unidades del cuadro de precios 03.10 y 03.02.03, no se han tenido en cuenta en la valoración de las partidas, los costes relativos a la mano de obra de las partidas que incluyen suministro e instalación, según se indica en la columna "Resumen" de la mencionada tabla de la página 11. Tampoco están incluidos los gastos generales de empresa. No se admite por tanto la justificación expresada en dicha tabla acerca de las unidades del cuadro de precios del anexo 3 de mantenimiento correctivo, por no recoger todos y cada uno de los costes que afectan a las citadas unidades del cuadro de precios.

Según lo anteriormente mencionado, y teniendo en cuenta la suma de los costes del servicio que la empresa Comsa S.A.U. no ha justificado, resulta un valor aproximado de un 44 % 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 COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U. sobre el valor anormal o desproporcionado relativo al contrato 122/2021 lote 1, no se admite la justificación presentada por la citada empresa y en consecuencia supone un riesgo para la ejecución del contrato.

EMURTEL S.A.- Presentó oferta con una baja de un 36,10% sobre el importe máximo de licitación, resultando un importe de **1.057.966,74** euros SIN IVA.

Una vez realizado el estudio y análisis de la justificación presentada por el Emurtel s.A., **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 122/2021 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 **1.692.364,00** 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.

TRENASA S.A.- Presentó oferta con una baja de un 39,96% sobre el importe máximo de licitación, resultando un importe de **1.016.095,35** euros SIN IVA.

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

Trenasa S.A., 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 térmicas con número de referencia de contrato 41/2018 y 218/2017, por lo que queda así demostrado el conocimiento del contrato por parte del licitador.

En el alcance presentado por Trenasa 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 térmicas, así como en la realización de pequeñas reformas o actualizaciones en las mismas. También, se recogen todos los recursos humanos asignados al contrato.

Trenasa S.A, en la página 37 de su justificación aporta tabla con el coste salarial atendiendo al convenio del Metal de la Comunidad de Madrid para el año 2021 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 9 de la justificación presentada por Trenasa S.A., se aportan tablas con los costes de los oficiales y del responsable adscritos al servicio, justificando los precios de la mano de obra aplicados en la oferta presentada, los cuales atienden a los costes de convenio del metal, justificando así las actuaciones que se precisen de mano de obra en la ejecución del contrato.

Trenasa S.A., indica en la página 7 los gastos generales de empresa que ascienden un 7,74% según la justificación presentada en dicha página, donde se aporta tabla de gastos generales teniendo en cuenta la cifra de ventas del último ejercicio 2021.

Trenasa S.A., en la página 10 de la justificación presentada, aporta tabla de valoración de presupuesto para el servicio de mantenimiento preventivo donde contempla y justifica económicamente todos y cada uno de los costes anuales del servicio que se indican en el PPT para la ejecución del servicio de mantenimiento preventivo de las instalaciones térmicas. Trenasa S.A., contempla y justifica económicamente cada uno de los costes relativos a los distintos servicios a subcontratar.

Trenasa S.A., justifica de forma correcta un número suficiente de unidades de mantenimiento correctivo de las instalaciones térmicas, aportando acuerdo con proveedor de distintos tipos de materiales existentes en el cuadro de precios del Pliego de Prescripciones Técnicas, donde se detallan unos descuentos medios del 85% para los materiales de distintos fabricantes, 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 térmicas.

Se acepta la justificación presentada por Trenasa S.A., donde sobre los importes de mano de obra de mantenimiento correctivo del cuadro de precios del anexo 3 del Pliego de Prescripciones Técnicas comparados con los costes de mano de obra según el convenio colectivo aplicable, obtiene un beneficio medio de un 26%.

Se acepta la justificación presentada por Trenasa S.A., donde se justifica un beneficio sobre los materiales y mano de obra incluidos en el mantenimiento correctivo que compensa las pérdidas declaradas en el mantenimiento preventivo.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta el documento de justificación presentado por TRENASA S.A. sobre el valor anormal o desproporcionado relativo al contrato 122/2021 lote 2, se admite la justificación presentada por la citada empresa.

EMURTEL S.A.- Presentó oferta con una baja de un 44,51% sobre el importe máximo de licitación, resultando un importe de **939.092,78** euros SIN IVA.

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

En el alcance presentado por Emurtel 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 térmicas, así como en la realización de pequeñas reformas o actualizaciones en las mismas. También, se recogen todos los recursos humanos asignados al contrato.

Emurtel S.A., en la página 8 de su justificación aporta tabla con el coste salarial atendiendo al convenio del Metal de la Comunidad de Madrid actualizado para el año 2023 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 16 de la justificación presentada por Emurtel S.A., se aportan tablas con los costes de los oficiales y del responsable adscritos al servicio, justificando los precios de la mano de obra aplicados en la oferta presentada, los cuales atienden a los costes de convenio del metal, justificando así las actuaciones que se precisen de mano de obra en la ejecución del contrato.

Emurtel S.A., indica en la página 11 los gastos generales y gastos indirectos de empresa que ascienden un 6,45% según la justificación presentada en dicha página, donde se aporta tabla de las cuentas de explotación del ejercicio 2021. También aportan el informe de cuentas anual y el informe de auditoría del ejercicio 2021.

Emurtel S.A., en la página 14 de la justificación presentada, aporta tabla de valoración de presupuesto para el servicio de mantenimiento preventivo donde contempla y justifica económicamente todos y cada uno de los costes anuales del servicio que se indican en el PPT para la ejecución del servicio de mantenimiento preventivo de las instalaciones térmicas. Emurtel S.A., contempla y justifica económicamente cada uno de los costes relativos a los distintos servicios a subcontratar, aportando ofertas económicas y precios hora de los servicios técnicos de las revisiones anuales de las bombas de calor y caudal de refrigerante variable.

Se acepta la justificación presentada por Emurtel S.A., donde se considera el alcance mínimo de un 70% sobre el importe de mantenimiento correctivo, justificando un beneficio sobre los materiales y mano de obra que compensa las pérdidas declaradas en el mantenimiento preventivo. Emurtel S.A., aporta oferta de un proveedor con un descuento de un 70% sobre los materiales del cuadro de precios del anexo 3 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

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 122/2021 lote 2, se admite la justificación presentada por la citada empresa.

SÁNCHEZ
ESCUREDO
FRANCISCO
SANTIAGO -
AUTH
Firmado digitalmente
por SÁNCHEZ
ESCUREDO FRANCISCO
SANTIAGO -
AUTH
Fecha: 2023.02.15
11:29:06 +01'00'

Francisco Sánchez Escuredo.
Responsable de Instalaciones Técnicas.

ARROYO ORTIZ
SERGIO JESUS -
AUTH
Firmado digitalmente
por ARROYO ORTIZ
SERGIO JESUS -
AUTH
Fecha: 2023.02.15
16:07:07 +01'00'

Sergio Jesús Arroyo Ortiz
Subdirector de Servicios Generales