

#### Datos

Asunto: INFORME SOBRE LA DOCUMENTACION JUSTIFICATIVA DE OFERTA EN PRESUNCIÓN DE VALOR ANORMAL O DESPROPORCIONADO DEL CONTRATO 117/2021.

Fecha: 23/12/2022

A: SUBDIRECCIÓN DE CONTRATACIÓN

De: SUBDIRECCION DE SERVICIOS GENERALES

#### Información

En relación con el procedimiento abierto armonizado con pluralidad de criterios para el “SERVICIO DE APOYO AL MANTENIMIENTO DE DIVERSAS INSTALACIONES TÉCNICAS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS CORRESPONDIENTES A EDIFICIOS EXISTENTES EN EL COMPLEJO DE MAJADAHONDA” Contrato nº117/2021”, le adjuntamos informe acerca de la justificación sobre el precio anormalmente bajo presentado por la empresa IMESAPI S.A.

El importe máximo de licitación es de **1.773.424,00** 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.

**IMESAPI S.A.-** Presentó oferta con una baja de un 48,34% sobre el importe máximo de licitación, resultando un importe de **916.150,84** 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 página 7 de la justificación se indica que la cifra anual para la ejecución del servicio excluido el IVA es de; doscientos treinta mil quinientos cuarenta y cinco euros, con doce céntimos. (230.545,12€.), no coincidiendo con la cifra real que aplicando la baja propuesta sobre el importe máximo de licitación y excluyendo el IVA asciende a 229.037,70 euros. No coinciden por tanto la cifra anual del informe de justificación, con la oferta económica anual presentada por la empresa.

En la página 8 de la justificación se indica que la cifra total para la ejecución del periodo contractual de cuatro años excluido el IVA es de novecientos veintidós mil, ciento ochenta euros, con cuarenta y ocho céntimos. (922.180,48€), no coincidiendo con la cifra real que aplicando la baja propuesta sobre el importe máximo de licitación y excluyendo el IVA asciende a 916.150,84 euros. No coincide la cifra total del contrato del informe de justificación con la oferta económica presentada por la empresa.



En la página 11 de la justificación se indica que se realizarán como prestaciones de obligado cumplimiento las revisiones anuales con 16 horas de duración para cada una de las instalaciones de control, y un mantenimiento correctivo contemplando 128 horas para el lote 1 y 64 horas para el lote 2. Lo que se pide en el Pliego de prescripciones técnicas son 4 revisiones de anuales de 32 horas cada una de ellas, en total son 128 horas. No coinciden las horas reflejadas en la justificación, con las horas solicitadas en el Pliego de prescripciones técnicas. En la justificación presentada por la empresa se cita un lote 2, el cual no aplica a este contrato pues no existen lotes.

En la página 13 de la justificación se indica que se realizarán revisiones anuales de la instalación de gas natural en el laboratorio de aguas y en Jose Abascal 10. No existen instalaciones de gas en este contrato y esos edificios tampoco pertenecen al contrato 117/2021.

En la página 15 de la justificación se indica que el equipo humano propuesto por la empresa dispone del conocimiento suficiente de las instalaciones objeto de este expediente, dada su antigüedad mayor de siete años (7) en la prestación de las mismas. No se acepta este argumento, pues la empresa nunca ha prestado servicios para las instalaciones objeto de este contrato. Nuevamente se cita un lote 2, el cual tampoco existe como ya se ha explicado anteriormente.

En la página 16 de la justificación se indica que se realizará una auditoría energética según R.D. 56/2016 antes de finalizar el segundo año de contrato y que esta se efectuará atendiendo a la Norma ISO 50002:2014 y se añadirá simulación energética, mediante el CALENER y que este trabajo será realizado por un técnico de la plantilla de la empresa en colaboración con el Ingeniero de IMESAPI, destacado en las dependencias del CYII. Lo anterior entra en contradicción con lo indicado en la página 30 de la justificación de la empresa, donde se indica que las auditorías energéticas se realizarán por una empresa subcontratada denominada ENMACOSA.

Nuevamente en la página 18 de su justificación se indica que la empresa aporta conocimiento y experiencia sobre el servicio de mantenimiento de las instalaciones y equipos, por parte del personal laboral destacado en las dependencias del Canal de Isabel II, S.A, cuya antigüedad en la prestación de éstos, supera los 7 años, redundando en la reducción de los tiempos de resolución de averías de forma considerable, y por tanto se reducirán los costes de servicio y el tiempo de espera, que determina la calidad de la prestación. No se acepta esta justificación porque la empresa nunca ha prestado servicios para las instalaciones objeto de este contrato 117/2021.

En la página 18 de la justificación se indica qué dado el volumen de compra de la empresa, y considerando que este volumen lo realizan directamente a fabricantes, pueden determinar que el nivel de descuento medio oscila entre el 55% hasta un 85%. No se acepta esta justificación porque no se aportan ofertas económicas de fabricantes donde se indiquen estos niveles de descuento.

En la página 21 de la justificación se indica que en el estudio de costes que se adjunta, se ha incluido todos los costes derivados de la prestación de este servicio, e incluidos en los Pliegos de Prescripciones Técnicas del expediente 218/2017. Existe un error en el número del expediente, ya que el número del expediente que nos ocupa es el 117/2021.



En la página 22 de la justificación se indica que bajo la premisa del conocimiento exhaustivo de las instalaciones objeto de este contrato de servicios, y considerando el conocimiento suficiente de las instalaciones técnicas, como consecuencia de la asociación directa del objeto de nuestro contrato, con las unidades de climatización IMESAPI, S.A., ha asumido la realización de una baja para el Lote 1 de; cuarenta y ocho Unidades, con treinta y cuatro centésimas porcentuales. (48,34%). No se acepta esta justificación porque no existen lotes para este contrato y como ya se ha explicado anteriormente, la empresa nunca ha prestado servicios para las instalaciones técnicas objeto de este contrato 117/2021.

En la página 23 de la justificación donde se detallan los costes anuales se vuelve a citar un número de contrato que no coincide con el de este contrato que es el 117/2021.

Una vez realizado el análisis del cuadro de costes anuales presentado en las páginas 23 y 24 de la justificación se indica lo siguiente:

No se ha justificado el coste relativo a la revisión anual de los humectadores existentes en las instalaciones por SAT del fabricante. En el cuadro de precios se cita una partida denominada SAT varios, pero no se presenta oferta económica del proveedor donde se justifique el coste de este servicio por SAT del fabricante de los humectadores que es ajeno a la empresa licitadora.

No se ha justificado el coste relativo a la revisión anual de la instalación fotovoltaica por SAT del fabricante. En el cuadro de precios se cita una partida denominada SAT varios, pero no se presenta oferta económica del proveedor donde se justifique el coste de este servicio por el SAT del fabricante de la instalación fotovoltaica ajeno a la empresa licitadora.

No se ha justificado el coste relativo a la revisión semestral de los SAIS existentes en las instalaciones por SAT del fabricante. En el cuadro de precios se cita una partida denominada SAT varios, pero no se presenta oferta económica del proveedor donde se justifique el coste de este servicio por SAT del fabricante de los SAIS que es ajeno a la empresa licitadora.

No se ha justificado el coste relativo a la revisión trimestral de los grupos electrógenos existentes en las instalaciones por SAT del fabricante. En el cuadro de precios se cita una partida denominada SAT varios, pero no se presenta oferta económica del proveedor donde se justifique el coste de este servicio por SAT del fabricante de los grupos electrógenos que es ajeno a la empresa licitadora.

No se ha justificado el coste relativo a la revisión trimestral de las unidades de precisión Hiross-Emerson existentes en las instalaciones por SAT del fabricante. En el cuadro de precios se cita una partida denominada SAT varios, pero no se presenta oferta económica del proveedor donde se justifique el coste de este servicio por SAT del fabricante de las unidades de precisión que es ajeno a la empresa licitadora.

No se ha justificado el coste relativo a las 8 inspecciones de eficiencia energética a realizar en la duración del contrato, así como la inspección de eficiencia energética completa a realizar en los cuatro años en cada una de las instalaciones. En el cuadro de precios se cita una partida denominada Inspección OCA y control calidad, pero no se presenta oferta económica del proveedor de estos servicios ajenos a la empresa licitadora.

No se ha justificado el coste relativo a las 5 inspecciones por OCA de las instalaciones eléctricas de baja tensión a realizar en la duración del contrato. En el cuadro de precios se cita una partida



denominada Inspección OCA y control calidad, pero no se presenta oferta económica del proveedor de este servicio ajeno a la empresa licitadora.

No se ha justificado el coste relativo al mantenimiento preventivo de las instalaciones de telecontrol (128 horas) a realizar en la duración del contrato. En el cuadro de precios se cita una partida denominada ud. revisión SAT Trend, pero no se presenta oferta económica del proveedor de este servicio ajeno a la empresa licitadora.

No se ha justificado el coste relativo a las 15 revisiones por SAT del fabricante de las unidades Mitsubishi Electric a realizar en la duración del contrato. En el cuadro de precios se cita una partida denominada ud. revisión SAT Mitsubishi, pero no se presenta oferta económica del proveedor de este servicio de revisiones por el SAT del fabricante de las unidades Mitsubishi Electric, ajeno a la empresa licitadora.

No se ha incluido ni justificado el coste relativo a la revisión trimestral de las góndolas de elevación existentes en las instalaciones por empresa homologada. No se presenta oferta económica del proveedor donde se justifique el coste de este servicio ajeno a la empresa licitadora.

No se han incluido ni justificado los costes relativos a los medios de elevación necesarios para la ejecución del contrato.

No se ha incluido ni justificado el coste relativo al solape de 7 días que debe de existir entre la empresa entrante y saliente cuando se llegue a la terminación del contrato.

La suma del cuadro de precios para justificar la oferta económica aporta una cifra de 212.493,44 euros/año excluido IVA. En este cuadro de precios se justifican únicamente los costes del servicio de mantenimiento, atendiendo únicamente al mantenimiento preventivo resultando un coste de 212.493,44 euros excluido IVA. Atendiendo al importe anual de mantenimiento preventivo del importe máximo de licitación indicado en punto 3.3 del PCAP, el cual asciende a 143.356 euros, y aplicando la baja propuesta por la empresa resulta una cifra de 74.057,70 euros/año excluido el IVA. Comparando la cifra aportada por la empresa con la cifra de mantenimiento preventivo aplicando la baja propuesta se observa que existe una gran diferencia. Por otro lado, la cifra de adjudicación anual aplicando la baja al importe máximo de licitación y excluyendo el IVA asciende a 229.037,70 euros/año incluyendo los trabajos de mantenimiento preventivo y de mantenimiento correctivo. No se admite la justificación realizada en dicho cuadro de precios porque únicamente restan 16.544,26 euros para el mantenimiento correctivo, un 7% con respecto al importe de adjudicación.

No existe ninguna justificación de los costes asignados al mantenimiento correctivo. No se justifican ninguna de las unidades del preciarío de mantenimiento correctivo.

En la página 28 de la justificación presentada por la empresa se indica que habrá un jefe de equipo y tres oficiales 1ª, con dedicación cada uno de ellos de 1.756 horas/año. Estos medios humanos no se solicitan en el pliego de prescripciones técnicas y tampoco se han justificado los medios humanos en el cuadro de precios presentado en las páginas 23 y 24 donde se detallan los costes anuales. Existe contradicción entre los dos apartados de la justificación presentada.

En la página 29 de la justificación presentada se indica que el horario será de 8 a 17 horas y luego se expone una tabla donde se indica que el horario será de 8 a 15 horas. Existe contradicción respecto del horario a cumplir dentro de la propia justificación.



En la página 35 de la justificación presentada por la empresa se indica que las inspecciones de eficiencia energética a realizar se han fijado conforme a las indicaciones de los Pliegos de Prescripciones Técnicas en siete (7) inspecciones a realizar, junto con el control de la inspección en las instalaciones térmicas. Este dato es erróneo pues no son 7 inspecciones, sino 8 inspecciones las que se deben de realizar a lo largo del contrato

En la página 44 de la justificación presentada se indica que “para poder elaborar una justificación económica, coherente, hemos de considerar el concepto y contenido del mantenimiento correctivo, que, según el PPT, lo fija en la cuantía de doscientos cincuenta mil euros. (250.000 € año), siendo potestad del Canal de Isabel II, S.A., la decisión de su utilización, aplicando la baja de nuestra oferta, que es de; Cuarenta y Seis Enteros, con Ochenta y Cuatro centésimas porcentuales. (46,84%). Esto conllevaría, que el importe de mantenimiento correctivo con la aplicación de la baja de IMESAPI, S.A., ascendería a la cantidad de ciento treinta y dos mil novecientos euros. (132.900,00€.)”. Estos importes no coinciden con los especificados en el PPT, PCAP del contrato, ni en la oferta económica presentada por el licitador. Atendiendo al apartado 3.3 del PCAP el mantenimiento correctivo se establece en 300.000 euros/año y la baja propuesta por la empresa asciende a un 48,34%.

En la página 48 de la justificación presentada indican que según el estudio comparativo realizado con el precario incluido en el PPT, y los precios obtenidos de adquisición y montaje por parte de IMESAPI, S.A., demuestran que la baja realizada sobre la licitación de este expediente es cumplible, y permite obtener un beneficio, compensando los coeficientes de gastos generales, pudiendo llegar a la cifra de dos unidades porcentuales de beneficio. No se acepta esta justificación, porque no se aporta en la justificación presentada ningún estudio comparativo realizado con el precario del contrato incluido en el PPT. Tampoco existen ofertas económicas de proveedores que justifiquen los descuentos indicados por el licitador. No se admite la justificación presentada en la página 18 donde se estima un descuento medio de un 55% a un 85% sobre los materiales, ya que se desconoce en base a que precios de referencia están tomados estos porcentajes de descuento.

En la página 48 de la justificación presentada indican de nuevo que son la actual empresa de mantenimiento del servicio, hecho que les proporciona un conocimiento técnico y administrativo de las condiciones de los edificios, que les permite asumir conscientemente su valoración económica para el servicio. No se acepta dicha justificación puesto que no son la empresa actual del mantenimiento de este servicio.

**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 117/2021, 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: 2022.12.23  
09:08:43 +01'00'

Francisco Sánchez Escuredo.  
Responsable de Instalaciones Técnicas.

ARROYO  
ORTIZ SERGIO  
JESUS -

FIRMA

Firmado  
digitalmente por  
ARROYO ORTIZ  
SERGIO JESUS -  
FIRMA  
Fecha: 2022.12.30  
12:42:56 +01'00'

Sergio Jesús Arroyo Ortiz  
Subdirector de Servicios Generales