



Informe “Análisis de la justificación de la oferta anormalmente baja presentada por la empresa TK ELEVADORES ESPAÑA S.L.U.”

- **OBJETO DE LA LICITACIÓN: SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE 565 ASCENSORES – LOTE 1**
- **Nº DE LICITACIÓN: 6012300138**
- **Nº DE SOLICITUD DE CONTRATACIÓN: 6000010567**

Elaboradores y aprobadores:

Teresa Pery
David Hernández

Fecha: 07 de noviembre de 2023



1 OBJETO

La proposición económica presentada por la Empresa TK ELEVADORES ESPAÑA S.L.U. a la licitación nº 6012300138, relativa a la contratación del “SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE 565 ASCENSORES” para el Lote 1, ha resultado desproporcionada, o anormalmente baja, conforme a las previsiones recogidas al efecto en el Pliego de Condiciones Particulares que rige la licitación.

El objeto del presente informe es el análisis de la justificación presentada por TK ELEVADORES ESPAÑA S.L.U. para garantizar el correcto cumplimiento de la oferta recibida y, por tanto, la aceptación o rechazo y consiguiente exclusión de la misma.

2 ANTECEDENTES E INFORMACIÓN DE LA PROPOSICIÓN ECONÓMICA RECIBIDA

En la licitación de referencia, y más concretamente para el Lote 1 correspondiente a la oferta objeto de análisis, han llegado a la fase de valoración económica 3 ofertas.

Una vez revisadas las proposiciones económicas, y realizado el correspondiente análisis de conformidad con los criterios contenidos en el Pliego de Condiciones Particulares, se ha apreciado que el importe de la oferta presentada por la empresa TK ELEVADORES ESPAÑA S.L.U. para el Lote 1, tiene un carácter desproporcionado o anormalmente bajo.

Siguiendo el procedimiento establecido en la normativa sobre contratación pública que resulta de aplicación a esta licitación y de conformidad con lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Particulares, se ha procedido a dar trámite de audiencia al licitador, solicitándole informe con la valoración de su proposición económica y el detalle de las condiciones de la misma, en particular en lo que se refiere al ahorro que permita la ejecución del contrato.

Posteriormente a la recepción del informe de justificación remitido por el licitador TK ELEVADORES, se requiere aclaración sobre algunos aspectos incluidos en la propia justificación.

3 REVISIÓN DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA

Una vez ha sido recibido por el Servicio de Ingeniería de Mantenimiento, el informe de justificación de la oferta presentada para el Lote 1 por el licitador TK ELEVADORES ESPAÑA S.L.U. y las posteriores alegaciones y aclaraciones requeridas al informe de justificación, se pone de manifiesto el **CARÁCTER DESPROPORCIONADO O ANORMALMENTE BAJO DE LA OFERTA**.

El presupuesto base de licitación unitario relativo a la contratación del “SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE 565 ASCENSORES” para el Lote 1 compuesto por 140 ascensores de la marca KONE, ha sido calculado con un incremento de un 12% promediado el importe de adjudicación del contrato anterior, este incremento se debe

a la actualización de precios de mercado por los años transcurridos desde la anterior adjudicación así como la inestabilidad actual de los precios concretamente en el mercado de materiales, teniendo en cuenta el mantenimiento de los precios durante los 4 años de duración del contrato desde su formalización.

Una vez vencido el plazo para la presentación de ofertas del Concurso 6012300138 - MTTO INTEGRAL DE 565 ASCENSORES, para el Lote 1 presentaron oferta un total de 3 empresas. La oferta presentada por la empresa TK ELEVADORES supone una disminución de un 25,84% respecto a la media de las otras 2 ofertas recibidas en el Lote 1, entre las que se encuentra la oferta del propio fabricante de los equipos objeto del lote.

Con lo descrito, a continuación, se analizan algunas de las condiciones establecidas tanto en el PPT como en el PCP, así como el análisis de la información aportada por el licitador por TK ELEVADORES ESPAÑA S.L.U. tanto en la justificación inicial como en la posterior respuesta a las aclaraciones requeridas, a partir del conocimiento, experiencia y saber hacer de Metro de Madrid:

1. En relación a las tablas salariales en las que basan el cálculo de coste de ejecución y la realización de trabajos tanto en horario nocturno como diurno, la empresa TK Elevadores justifica el promedio de coste por perfil. Estas explicaciones se consideran suficientemente detalladas y razonables como para entender que la prestación del servicio ofertado no está en riesgo.
2. El alcance del Lote 1 comprende el mantenimiento integral de 140 ascensores de la marca KONE localizados en todas las líneas a excepción de Línea 8 y distribuidos en toda la Red de Metro, a lo largo de MetroNorte como Hospital Infanta Sofía, Marqués de la Valdavia o Montecarmelo, la zona norte de la capital como Pitis, Lacomá o San Lorenzo, la zona centro como Cuatro Caminos, Plaza de España, Sevilla o Atocha, al oeste en Colonia Jardín o Cuatro Vientos, al este y sur de la capital con Barrio de la Concepción, San Cipriano o Alto del Arenal, y en MetroSur Parque Oeste o San Nicasio.

TK Elevadores afirma en su justificación, como condiciones excepcionalmente favorables para la ejecución del contrato optimizando los recursos y logrando un ahorro en costes, la disposición en todo momento de un equipo de técnicos especializados en la zona de influencia de las estaciones objeto del Lote 1 del contrato, lo cual propicia una reducción de costes minimizando el tiempo en los desplazamientos para la resolución de averías.

El argumento expuesto por TK Elevadores no se justifica, ya que como se ha expuesto los ascensores incluidos en el Lote 1 se encuentran ampliamente repartidos por diversos puntos de toda la Red de Metro, sin que exista una zona de influencia tal, que pueda ser cubierta por los técnicos destinados al contrato reduciendo o sin considerar por este hecho los tiempos de desplazamiento, por

esto, la oferta recibida por parte del oferente se considera no razonable en los términos aportados por el mismo.

3. Según se incluye en el PCP para la correcta ejecución de los trabajos necesarios en los equipos del Lote 1 se requieren 7 técnicos de mantenimiento con un 100% de dedicación a este contrato.

TK Elevadores incluye en la aclaración solicitada en relación a este aspecto un texto relativo a otro PCP que no es el de la presente licitación justificando dedicación y disponibilidad. El PCP de la presente licitación recoge en el apartado 24 de Adscripción de medios personales y materiales la dedicación al 100% de 7 Técnicos de Mantenimiento.

Por este motivo se considera no razonada la ventaja en relación a tiempos de desplazamiento y desplazamiento de técnicos asignados a otras administraciones públicas aportada por TK Elevadores.

4. Según lo fijado en pliegos, el Contratista utilizará siempre repuestos originales, salvo causas justificadas de eficiencia y, entre ellas, las derivadas de obsolescencia tecnológica –por ejemplo, la desaparición de un producto del mercado- o la desaparición del suministrador originario. En cualquiera de los casos descritos, el Contratista tendrá que informar a Metro, en su caso, de las razones que aconsejan la utilización de un repuesto alternativo y de las repercusiones de no aceptar la propuesta, y será Metro quien deberá aprobar la utilización del repuesto alternativo. Además, será de exclusiva cuenta del Contratista el software de diagnóstico para la prestación de los Servicios de Mantenimiento.

TK Elevadores en el informe de justificación presenta la disposición de fábricas de ascensores y componentes en España, exponiendo este hecho como una ventaja para dar una respuesta inmediata tanto de asistencia técnica como de suministro de repuestos, con la consecuente disminución de los costes previstos para el mantenimiento de las instalaciones.

Metro de Madrid solicita aclaración acerca de esta ventaja para la ejecución del Lote 1 en los que son necesarios repuestos de la marca KONE.

Teniendo en cuenta el conocimiento que posee Metro de Madrid de las instalaciones y sus componentes, y a partir de la justificación recibida por parte del oferente, no se considera razonado el hecho de obtener mejora en los precios de componentes y repuestos originales fabricados y destinados a la tecnología de otros fabricantes, máxime al existir en tal caso un intermediario



adicional en el proceso compra, que provoca un inevitable incremento de los precios de acceso a los materiales.

5. TK Elevadores manifiesta que sus protocolos y su sistema de PRL permiten la realización de las tareas relacionadas con revisiones estándar por único técnico. En los casos en los que el trabajo requiera el acompañamiento de un segundo técnico, para evitar situaciones, a modo de ejemplo como la de quedar atrapado en un foso, exponen que este acompañante realizará tareas complementarias en otros aparatos permaneciendo ambos técnicos en comunicación, por este motivo se aclara que los tiempos aportados, se refieren al dedicado a cada tarea e instalación, independientemente de la actuación de 1 o 2 técnicos.

Estas explicaciones no se consideran razonables dado que, si las tareas requieren la presencia de un segundo técnico, ambos técnicos deben permanecer de forma presencial en la zona de trabajo de la instalación en revisión y/o mantenimiento, para garantizar una rápida intervención en caso de necesidad.

6. Entendiendo que TK Elevadores dada su trayectoria profesional y volumen nacional es una empresa solvente económica, técnica y profesionalmente, con alta capacidad de obrar, así como la disposición y puesta al servicio del contrato de medios técnicos, personales y materiales, como disponen y cumplen otras empresas del sector y licitadoras, no obstante, dicha solvencia, capacidad y disposición no justifica una reducción tan elevada de costes.

4 CONCLUSIÓN

En conclusión, teniendo en cuenta lo anteriormente referenciado, a juicio del Servicio de Ingeniería de Mantenimiento proponente de la presente licitación, se considera que con la justificación de la oferta aportada por la empresa TK ELEVADORES ESPAÑA S.L.U. para el Lote 1, la prestación objeto de esta licitación no se puede llevar a cabo según los términos ofertados por los siguientes motivos:

1. *El argumento esgrimido por el oferente en relación a las tablas salariales como base para el cálculo de coste de ejecución y realización de trabajos en horarios diurnos y nocturnos, se consideran razonables.*
2. *El argumento expuesto por TK Elevadores de disponer de técnicos especializados en la zona de influencia de las estaciones de Metro con equipos objeto del contrato, teniendo en cuenta la ubicación real de los equipos repartidos en toda la Red de Metro, no justifica la reducción expuesta en los tiempos de desplazamiento.*
3. *TK Elevadores justifica la dedicación del número de técnicos de mantenimiento requeridos en pliegos a partir de textos incluidos en el PCP de otra licitación, por*

esto, no se considera justificada la ventaja aportada por el oferente en relación a tiempos de desplazamiento mínimos.

- 4. El argumento aportado por el oferente en cuanto a la mejora de precios en el acceso a componentes de otras tecnologías a través de sus fábricas, no se considera realista en las condiciones de mercado y procesos de compra actuales.*
- 5. En relación a los protocolos de mantenimiento y sistema de PRL de TK Elevadores aplicado en trabajos que requieran la necesidad de 2 técnicos, no se considera razonable la explicación de que uno de los técnicos ejecute paralelamente otros trabajos en una ubicación diferente a la del objeto del trabajo.*
- 6. El oferente TK Elevadores con amplia trayectoria profesional, se considera una empresa solvente económica, técnicamente y con capacidad de obrar, no obstante, esta trayectoria y solvencia no justifica la reducción de costes para la ejecución del contrato.*

Con los argumentos descritos, considerando el cálculo efectuado para obtener el precio base de licitación y todas las ofertas recibidas para el Lote 1, además de la oferta económica presentada, el informe de justificación y las aclaraciones recibidas de TK ELEVADORES ESPAÑA S.L.U., se considera que, no es viable la ejecución del Lote 1 objeto del contrato en los términos establecidos en pliegos.

Por todo lo anterior, se propone la exclusión de la empresa TK ELEVADORES ESPAÑA S.L.U. para el Lote 1.

El presente documento, emitido a efectos de cumplimiento de obligaciones en materia de transparencia, es copia fiel del original, en el que constan las firmas auténticas y completas de las personas firmantes.

En cumplimiento de las obligaciones de protección de datos personales, no constan en esta copia datos identificativos adicionales a nombre y apellidos.