

INFORME REFERENTE A LA BAJA OFERTADA POR LA EMPRESA KONE ELEVADORES, S.A., EN PRESUNCIÓN DE TEMERIDAD DEL CONTRATO “MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE ASCENSORES, SALVAESCALERAS Y AUTOMATISMOS DE LAS OFICINAS DE EMPLEO, CENTROS DE FORMACIÓN Y SEDES UBICADAS EN VÍA LUSITANA Nº. 21 Y PRINCESA Nº. 5 DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO”. EXPEDIENTE A/SER-026819/2023.

1. OBJETO.

El objeto del informe consiste en analizar la justificación que ha presentado la empresa KONE ELEVADORES, S.A., incurso en temeridad en el contrato anteriormente referido.

2. DATOS DEL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN DEL EXPEDIENTE A/SER-026819/2023.

El contrato de referencia establece dos tipos de mantenimiento para las instalaciones de ascensores, salvaescaleras y automatismos incluidas en el anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP):

Por un lado, un mantenimiento integral preventivo que incluye el conjunto de operaciones periódicas y programadas, previstas por los fabricantes de los equipos y en las normativas y disposiciones legales, y que tienen como objetivo mantener en buen estado de conservación y funcionamiento todas las instalaciones, evitar averías imprevistas y permitir que los elementos que integran los sistemas cumplan la vida útil prevista. Así mismo se incluyen las inspecciones periódicas reglamentarias: las Revisiones e Inspecciones Técnico Legales que marque la normativa vigente, y la planificación y contratación de las revisiones e inspecciones Técnico Legales correspondientes con un Organismo de Control Autorizado (OCA).

Por otro lado, un mantenimiento correctivo que incluye operaciones no previstas y motivadas por incidencias y averías que han de repararse para no alterar las condiciones de servicio de los inmuebles y las instalaciones. El mantenimiento correctivo comprende también la asistencia continuada con el fin de adaptar, ajustar o corregir los parámetros de funcionamiento de los equipos e instalaciones de acuerdo con las necesidades del momento; la reparación de las averías o anomalías que eventualmente se puedan producir; las operaciones encaminadas a restituir todas las instalaciones y elementos en su estado normal de funcionamiento o de conservación y los correctivos necesarios para adaptar las instalaciones a la reglamentación actual.

Conforme a lo dispuesto en el modelo de proposición económica del Pliego de Clausulas Administrativas Particulares, la valoración de la oferta, responderá al siguiente criterio:

1) Precio.....hasta 70 puntos

Los licitadores deberán presentar una oferta consistente en un **precio total para el mantenimiento preventivo** y un **porcentaje de baja para las distintas actuaciones derivadas del mantenimiento correctivo** que sean necesarias durante la ejecución del contrato.

Para el cálculo del importe de cada oferta se aplicará la fórmula:

Importe de la oferta total a valorar = oferta mantenimiento preventivo (sin IVA) + (100% - % baja oferta mantenimiento correctivo) x presupuesto licitación mantenimiento correctivo (sin IVA).

Una vez obtenido el importe de cada una de las ofertas, se procederá a valorar el criterio precio, asignando a la oferta económica más baja 70 puntos y 0 puntos a las que no ofrezcan ninguna baja, distribuyendo la puntuación a las restantes ofertas conforme a la siguiente fórmula:

Presupuesto licitación (sin IVA)-Importe de la oferta total a valorar (sin IVA)

Puntuación precio= 70x -----

Presupuesto licitación (sin IVA) -Importe de la oferta total más baja (sin IVA)

Todas las puntuaciones se redondearán al segundo decimal

Y el presupuesto base de licitación del contrato para 1 anualidad es el siguiente:

	BASE IMPONIBLE	IVA (21%)	TOTAL
Coste total mantenimiento preventivo	44.705,64 €	9.388,18 €	54.093,82 €
Coste total mantenimiento correctivo (*)	32.925,20 €	6.914,30 €	39.839,50 €
TOTAL:	77.630,84 €		93.933,32 €

(*) Se incrementa con la función redondear.mas el IVA del correctivo, para hacerlo coincidir con el IVA total.

3. ANALISIS DE LA OFERTA DE LA EMPRESA KONE ELEVADORES, S.A.

La oferta presentada por la empresa KONE para ambos tipos de mantenimiento ha sido la siguiente:

EMPRESA	Mantenimiento preventivo (sin IVA)	Mantenimiento correctivo (porcentaje de baja)
KONE ELEVADORES S.A.	18.286.88 €	50,00%

De acuerdo con la cláusula 1 apartado 9 del Pliego de Prescripciones Administrativas Particulares (PCAP) se establece que:

“a efectos de apreciar, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados, los señalados con el número 1: PRECIO, siendo los límites para apreciar que se dan en aquella dicha circunstancia, los siguientes:

....

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 restante ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía (IVA excluido).

Dado que la empresa KONE ELEVADORES, S.A. ha presentado una oferta que esta incurso en temeridad es preciso llevar a cabo este informe.

A. Oferta mantenimiento preventivo

En fecha 24 de octubre de 2024, la empresa KONE ELEVADORES, S.A. presentó una justificación de la oferta realizada, en la que ofrece un extenso informe con la metodología que ha utilizado para elaborar la oferta correspondiente a los trabajos de mantenimiento preventivo y que se basa en las siguientes etapas:

1. Asignación de un coste económico medio para el mantenimiento de un equipo estándar denominado “ascensor perfil 3”.

Para este cálculo se parte de una “hipotética ruta de mantenimiento”, compuesta por un determinado número de equipos sobre los que deben realizarse 12 visitas anuales (periodicidad anual). Para esta ruta se asignan unos costes de personal:

- un técnico de mantenimiento 100% con dedicación total de su tiempo de trabajo a la ruta configurada.
- un técnico de mantenimiento de guardia con dedicación parcial de su tiempo de trabajo (16,67% %) a la ruta configurada
- un supervisor de mantenimiento con dedicación parcial de su tiempo de trabajo (12.50 %) dedicado a la supervisión de los trabajos realizados en la ruta configurada.
- un supervisor de mantenimiento con dedicación parcial de su tiempo de trabajo (12.50 %) dedicado a la supervisión de los trabajos realizados en la ruta configurada.

Los importes para los costes salariales se obtienen del último “Convenio colectivo de Kone Elevadores, SA” (Resolución de 9 de octubre de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el III Convenio colectivo de Kone Elevadores, BOE núm. 255, de 25 de octubre de 2023).

A estos costes salariales se suman los gastos de seguridad social, vestuario y EPIs, gastos de vehículos y combustible, gastos de material (herramientas y repuestos), alquiler de oficinas y servicios de apoyo, seguros, gastos de imprevistos, OCAS y mejoras ofertadas.

Gracias a una herramienta específica en SAP y diseñada por KONE, denominada “GENERADOR DE PERFILES”, así como del programa KONE MAP para generar rutas, esta empresa calcula un valor medio mensual de mantenimiento para un equipo que se denomina “ascensor estándar o ascensor perfil 3”.

Costes anuales por Ruta	Coste mensual por equipo estándar perfil 3
Salarios	29,15 €
Seguridad Social	8,30 €
Vehículo	3,71 €
Combustible	0,78 €
Vestuario	0,24 €
EPIs	0,35 €
Herramientas	0,36 €
Repuestos básicos y de almacenaje, aceite lubricante	0,48 €
Imprevistos / Desajustes/ Averías	0,18 €
Serv Técnico y call center	0,61 €
Serv. Generales / alquiler de locales y suministros (luz, agua, gas, telefonía)	1,13 €
Impuestos	0,80 €
Seguros responsabilidad civil, convenio colectivo, todo riesgo construcción	0,14 €
Total	46,23 €
OCAS	1,35 €
Mejoras (sensores y kone online)	10,20 €
Total con Ocas y mejoras	57,79 €

KONE ELEVADORES, S.A. determina que el coste básico de mantenimiento preventivo por equipo y mes para un ascensor de perfil 3 es de 46,23 €. Este importe se incrementa 1,35 € por OCAS y 10,20 € por las mejoras ofertadas en el contrato, de manera que estima un gasto de 57,79€ para un “ascensor perfil 3”.

El coste de mantenimiento de este equipo estandar está optimizado porque la empresa tiene rutas ya operativas, en las que se integrarían los equipos de este contrato. Ello supone que los costes de personal (salarios y seguridad social), transporte, desplazamiento, combustible o seguros se prorratan entre todos los equipos asignados en una ruta.

- Una vez hecha esta tabla de valoración, KONE ELEVADORES, S.A. diseña otros perfiles económicos que toman como referencia este perfil estándar (“ascensor perfil 3”) y lo prorratan en función del tiempo asignado a cada intervención.

Generan de esta forma diversos perfiles de ascensores, puertas, salvescaleras y telefonillos, a los que asignan un coste de mantenimiento, y junto a este valor también establecen un importe de oferta para cada perfil. Estos datos se han recogido y agrupado durante la elaboración de este informe y figuran en la tabla adjunta:

	Ascensor perfil 1	Ascensor perfil 2	Ascensor perfil 3 (perfil referencia)	Puerta barrera	Puerta abatible	Puerta estandar	Puerta corredera	Puerta automática	Salvaescaleras	Automatismos
Minutos mensuales por equipo	30	35	40	15	15	15	20	20	15	10
Gastos mensual básicos por equipo y mes	34,68 €	40,46 €	46,3 €	13,01 €	13,01 €	13,01 €	13,01 €	13,01 €	16,89	11,71 €
Gastos mensuales OCAs	1,35 €	1,35 €	1,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gastos mensuales mejoras	10,20 €	10,20 €	10,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Importe total gastos mensuales	46,23 €	52,01 €	57,78 €	13,01 €	13,01 €	13,01 €	13,01 €	13,01 €	0,00 €	11,71 €
Importe mensual para la oferta	51,00 €	53,00 €	53,00 €	14,72 €	16,92 €	16,72 €	17,00 €	18,20 €	20,00 €	7,21

En determinados perfiles se observa como los gastos mensuales de mantenimiento son superiores a los que utilizan para justificar la oferta, pero la empresa indica que a la hora de presentar su oferta se hace una suma total de equipos y debe valorarse este importe global.

3. Tomando en cuenta los equipos que figuran en el PPTP del contrato **A/SER-026819/2023**, la empresa asigna un perfil de cada uno de ellos, y en función del número de equipos en cada perfil y el número de asistencias que se realizan al año (una cada mes), se calcula un importe total para la oferta y un importe total de gastos.

Tipo de Equipo	núm. equipos	Importe total oferta 12 meses	Importe total gastos 12 meses
01. Ascensor perfil 1	2	1.224,00	1.109,52
01. Ascensor perfil 2	16	10.176,00	9.985,92
01. Ascensor perfil 3	3	1.908,00	2.080,44
05.Puertas	15	3.000,20	2.341,80
07.Salvaescaleras	5	1.200,00	1.013,40
08.Automatismos	9	778,68	1.264,68
TOTAL	48	18.286,88	17.795,76

El importe de la oferta 18.286,88 € supone una ganancia frente al coste total de mantenimiento 17.795,76 €, lo que equivale a un beneficio industrial del 2,76%.

B. Oferta mantenimiento correctivo

La empresa KONE ELEVADORES, S.A indica en su informe que el objetivo para conseguir la adjudicación de este contrato no es solo el obtener un beneficio económico (*“que sería lo ideal y lo deseable”*), sino conseguir *“la adjudicación de un contrato, que sin poner en riesgo la viabilidad del concurso, permita:*

- *cumplir con las exigencias del concurso ofreciendo un servicio de calidad y que le permita obtener cierta rentabilidad.*
- *incrementar la cuota de mercado en la zona de influencia del concurso.*
- *dar una mayor visibilidad a la marca / servicio KONE con el objeto de que los potenciales clientes puedan conocer el servicio de mantenimiento ofrecido por KONE.”*

Los trabajos de mantenimiento preventivo analizados en el apartado anterior, corresponden a unas prestaciones que se deben desarrollar periódicamente y pueden cuantificarse, y como se ha comprobado la empresa KONE ELEVADORES, S.A. ha presentado una oferta numérica que ofrece rentabilidad. En el caso de los trabajos correctivos, que incluyen operaciones no previstas motivadas por incidencias y averías, la empresa ha ofertado una bajada del 50%.

En este punto es importante resaltar que el importe destinado a mantenimiento correctivo del contrato A/SER-026819/2023 tiene un valor estimado por la Administración que tiene carácter de máximo, y no hay un compromiso en el número de trabajos a realizar ni a agotarlo en su integridad. Por ello a la hora de valorar si la justificación de la empresa es

adecuada, debe considerarse si ésta respeta las condiciones de licitación establecidas en los pliegos, y si no fuera así, el cumplimiento del contrato no se consideraría viable y la proposición sería inaceptable. Es decir, en este apartado de mantenimiento correctivo los términos de comparación de la justificación han de ser los propios pliegos que rigen la licitación, para lo cual es preciso que el licitador pruebe la seriedad de su oferta, y una valoración en términos absolutos no es factible pues se desconoce qué tipo de incidencias van a surgir y el coste de las mismas.

La empresa KONE ELEVADORES, S.A. ha razonado de manera adecuada que dispone de medios humanos y materiales para la realización del contrato, y que al tener ya operativas rutas predeterminadas en el área de influencia del concurso, consigue una mejor asignación de medios humanos, técnicos y materiales con el consiguiente ahorro de costes, sin que ello impida la viabilidad y capacidad para cumplir las prestaciones objeto del contrato

En los trabajos correctivos la empresa no asume un coste adicional de personal, vehículos o herramientas, puesto que cuenta con los mismos medios humanos y técnicos que los utilizados para los mantenimientos preventivos, y se optimiza la ejecución de los trabajos pues en un mismo trabajo pueden combinarse intervenciones correctivas y trabajos de mantenimiento preventivo.

La empresa lo justifica porque describe que en su organización hay implementado *“un programa de mantenimiento correctivo para la resolución de averías que funciona de manera integrada con el protocolo de mantenimiento preventivo, de manera que todas la averías puntuales y/o repetitivas de cada instalación son analizadas por un sistema de gestión que actualiza permanentemente el programa de mantenimiento preventivo individual del equipo afectado, añadiendo al mismo las operaciones necesarias, incluido el cambio de componentes, con el fin de evitar que dichas averías vuelvan a repetirse en el futuro y por tanto reduciendo su número, además de garantizar un plazo máximo de respuesta de las mismas y una mejora de la productividad de los técnicos, que pueden aumentar los tiempos dedicados a mantenimientos preventivos”*.

Esta integración de los mantenimientos correctivos y preventivos se consigue con programas a medida desarrollados para la empresa, y les permiten generar planificaciones de mantenimiento específicas e individualizados para cada equipo, que detallan las tareas que serán realizadas por el técnico de mantenimiento durante cada visita y que se ajustarán tanto a lo establecido por la legislación vigente como a lo dispuesto por el pliego del concurso. Mensualmente el técnico de una ruta recibe un listado con las revisiones periódicas a realizar, y los partes de trabajo correctivos que pudieran corresponder a cada equipo integrado en su ruta. Esta organización optimiza los tiempos de revisión de cada equipo, agrupa tareas y reduce los tiempos muertos por las esperas o la mala planificación.

Los costes de piezas conforman otra parte del coste de los trabajos correctivos, pero la empresa KONE ELEVADORES, S.A. dispone de un sistema centralizado de compras, almacenamiento y distribución de repuestos que implica tanto un elevado nivel de stock de piezas como una reducción de costes por conseguir descuentos de proveedores. Por su sistema de logística es posible disponer de estos repuestos en un plazo máximo de 24 horas.

Por último, KONE ELEVADORES, S.A indica en su informe que *“dicho descuento en modo alguno implica riesgo en cuanto a la viabilidad de la prestación del servicio de mantenimiento preventivo, máxime si tenemos en cuenta que el impacto que podría tener el descuento aplicable no supone un coste adicional para la prestación del servicio, ya que lo único que se produce es una merma en cuanto al posible beneficio obtenido de cada reparación realizada”*.

A la vista de estos datos se considera que la baja del 50% está acompañada con las condiciones de licitación y con el resto de las ofertas presentadas – esta misma baja ha sido ofertada por otros licitadores- y no alcanza una proporción que exija una justificación adicional del licitador para considerar viable su oferta.

4. RESOLUCIÓN.

Por todo lo anterior se considera adecuada la justificación presentada por KONE ELEVADORES, S.A.

Madrid,
JEFA DE AREA DE ORGANIZACIÓN

Esther Arias Pérez-Ilzarbe

ESTHER ARIAS
PÉREZ-ILZARBE

Firmado digitalmente
por ESTHER ARIAS
PÉREZ-ILZARBE -

Fecha: 2023.11.02
12:45:37 +01'00'