



## Comunidad de Madrid

Subdirección General de Infraestructuras Judiciales

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original.

### INFORME RELATIVO A LA JUSTIFICACIÓN APORTADA POR AVIO SOLUCIONES INTEGRADAS EN RELACIÓN A LA OFERTA ECONÓMICA CONSIDERADA ANORMALMENTE BAJA PARA LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS, INSTALACIONES Y EQUIPOS ELEVADORES EXISTENTES EN LOS INMUEBLES SEDES DE ÓRGANOS JUDICIALES, FISCALES Y SERVICIOS DE LOS MISMOS ADSCRITOS A LA CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA E INTERIOR DE LA COMUNIDAD DE MADRID. (Nº EXP A/SER-022179/2023).

Se pide por parte del Área de Contratación de la Subdirección General de Gestión Económico-Administrativa informe a esta Subdirección General de Infraestructuras Judiciales sobre si ha quedado o no acreditada la viabilidad de la justificación del licitador AVIO SOLUCIONES INTEGRADAS, S.A. cuya oferta se consideró por la Mesa de Contratación reunida el 16/02/2024 que había incluido valores anormales o desproporcionados en el expediente indicado, en concreto a la adjudicación del LOTE 1 que nos ocupa.

En la apertura de la Mesa referida se produjeron los siguientes resultados:

<u>Nº</u>	<u>EMPRESA</u>	<u>CRITERIO RELATIVO A COSTES EN €</u>	<u>CRITERIOS CUALITATIVOS EVALUABLES DE MANERA AUTOMÁTICA HORAS ADICIONALES</u>
1	AVIO SOLUCIONES INTEGRADAS. S.A.	1.795.268,88 €	1356 horas
2	URBIA INTERMEDICACIÓN INGENIERIA Y SERVICIOS S.A.	2.303.593,83 €	1356 horas
3	UTE GESTIONA GRUMASER CPJ	2.076.099,10 €	1356 horas
4	SERVEO SERVICIOS , S.A.	2.220308,21 €	1356 horas
5	COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.	2.091.542,52 €	1356 horas

A la vista de las ofertas económicas presentadas por los licitadores, se apreció que la oferta de la empresa AVIO SOLUCIONES INTEGRADAS S.A. podría considerarse anormalmente baja, por lo que se les requirió justificación de viabilidad de las mismas.

Analizadas las justificaciones por parte la empresa mencionada, se remite el presente:

### INFORME

De conformidad con el Acta de la Mesa de Contratación de fecha 16 de febrero de 2024 y el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la oferta presentada por AVIO SOLUCIONES INTEGRADAS S.A. representa la siguiente baja con respecto al precio de licitación y con respecto a la media de las ofertas presentadas:

IMPORTE DE LICITACIÓN SIN IVA	IMPORTE DE AVIO SOLUCIONES INTEGRADAS S.A. SIN IVA	% BAJA global
2.407.099,10 €	1.795.268,88 €	25.41%

MEDIA ARITMETICA DE OFERTAS LICITADAS SIN IVA	IMPORTE LICITADO DE AVIO SOLUCIONES INTEGRADAS S.A. SIN IVA	% BAJA s/ media
2.097.362.508 €	1.795.268,88 €	14.40%



## Comunidad de Madrid

Subdirección General de Infraestructuras Judiciales

Dicho importe se presume inviable por ser una cantidad económica anormalmente baja, al ser inferior en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas de acuerdo con el artículo 85 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por lo que se le requirió que en el plazo de tres días hábiles justificaran razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual quedara justificada la anormalidad de la oferta.

En la actual regulación que sobre las bajas establece la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de febrero de 2014 (Ley 4613/2014) sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE (Ley 4245/2004) cuyo artículo 69 referido a las Ofertas anormalmente bajas, se señala que:

*"Los poderes adjudicadores exigirán a los operadores económicos que expliquen el precio o los costes propuestos en la oferta cuando las ofertas parezcan anormalmente bajas para las obras, los suministros o los servicios de que se trate. Las explicaciones contempladas podrán en particular referirse a lo siguiente:*

- a) el ahorro que permite el proceso de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción;*
- b) las soluciones técnicas adoptadas o las condiciones excepcionalmente favorables de que dispone el licitador para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras;*
- c) la originalidad de las obras, los suministros o los servicios propuestos por el licitador;*
- d) el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el artículo 18, apartado 2;*
- e) el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el artículo 71;*
- f) la posible obtención de una ayuda estatal por parte del licitador.*

*El poder adjudicador evaluará la información proporcionada consultando al licitador. Solo podrá rechazar la oferta en caso de que los documentos aportados no expliquen satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos(..)"*

Es por esto que, desde esta Subdirección General, se pasa a comprobar cuánto se ajusta la información aportada por AVIO SOLUCIONES INTEGRADAS, S.A. a estas indicaciones de la Directiva, para que el órgano adjudicador pueda tomar la decisión oportuna.

La respuesta a este requerimiento de justificación de bajo nivel de precios la realiza CLECE FACILITY SERVICES S.A.U, (en adelante CLECE) debido a un cambio de denominación de Razón social, manteniendo el mismo CIF.

La empresa CLECE ha presentado en plazo y forma un documento titulado "JUSTIFICACIÓN OFERTA ECONÓMICA" del Lote 1, en el que se define en una sola página el presupuesto que configura su oferta, siendo ésta la siguiente:

### Lote 1: Edificios Judiciales ubicados en Madrid Capital.

Costes Directos Anuales	Desglose
Personal	717.334,49 €
Bolsa de horas	19.305,40 €
Reposición de material	30.593,31 €
Mantenimiento e inspecciones de elevadores	39.892,14 €
Mantenimiento e inspecciones especializadas	23.432,63 €
Prevención de riesgos laborales	--- €



## Comunidad de Madrid

Subdirección General de Infraestructuras Judiciales

Bolsa de materiales	22.500,00 €
Mejora: Bolsa de horas	1.425,08 €
<b>TOTAL</b>	<b>854.483,05 €</b>

Se procede a realizar una comparativa entre éstos y los precios usados en la Memoria Económica de la Licitación para detectar los puntos críticos.

Costes Directos Anuales	Desglose empresa	Desglose Licitación	
Personal	717.334,49 €	797.038,32 €	(0)
Bolsa de horas	19.305,40 €	19.305,40 €	
Reposición de material	30.593,31 €	79.703,83 €	(1)
Mantenimiento e inspecciones de elevadores	39.892,14 €	103.929,8 €	(2)
Mantenimiento e inspecciones especializadas	23.432,63 €	61.048,34 €	(3)
Prevención de riesgos laborales	- €	10610,26 €	(4)
Bolsa de materiales	22.500,00 €	22.500,00 €	
Mejora: Bolsa de horas	1.425,08 €		
<b>TOTAL</b>	<b>854.483,05 €</b>	<b>1.094135,95€</b>	

Importe total del contrato (24 meses)	Propuesta CLECE	Datos Licitación	
Total costes directos	1.708.966,10 €	2.188.271,90 €	
Gastos Generales (4,05%)	(4,05%) 69.213,12 €	(4%) 87.530,88	
Beneficio Industrial (1,00%)	(1,00%) 17.089,66 €	(6%) 131.296,31 €	(5)
<b>COSTES TOTALES</b>	<b>1.795.268,88 €</b>	<b>2.407.099,10 €</b>	

Los puntos que se consideran críticos han sido marcados como (0) (1), (2), (3), (4) y (5) y pasan a desarrollarse a continuación:

### (0) PERSONAL

- Esta partida se refiere al importe destinado a todo el personal dedicado al Contrato de mantenimiento a jornada completa y de forma exclusiva, indicado en la Cláusula 4ª. Este valor se ha calculado en la Memoria Económica y se obtiene a partir del precio hora según el *Convenio colectivo de la Industria, Servicios e Instalaciones del Metal de la Comunidad de Madrid*, (Resolución del 14 octubre de 2021), actualizado con las tablas salariales de la Resolución de 25 de febrero de 2023.  
El precio aportado por CLECE es inferior al estimado en los cálculos de licitación, sin que se acredite ni justifique el cálculo que se ha realizado para la reducción.

### (1) REPOSICIÓN DE MATERIAL

- Esta partida se refiere al material de reposición incluido en el Anexo IX "LISTADO DE MATERIALES DE REPOSICIÓN Y MATERIAL FUNGIBLE A CARGO DEL CONTRATISTA PARA TODOS LOS INMUEBLES". Se trata de material fungible que se debe reemplazar en la totalidad de las sedes Judiciales del Lote 1 durante la duración del contrato cuando dicho material sufra desperfectos o roturas. La cantidad económica asignada por Clece en este caso se considera insuficiente para las sustituciones de materiales necesarias en las sedes, según experiencia previa en este Contrato de Mantenimiento, ya que han computado la mitad de la cantidad previsible, y por ello contarían con menos recursos económicos para el buen mantenimiento de los edificios en cuestión de reposiciones de material.



## Comunidad de Madrid

Subdirección General de Infraestructuras Judiciales

### (2) MANTENIMIENTO DE APARATOS ELEVADORES

- Esta partida se refiere al mantenimiento realizado por empresas oficiales especializadas en conservación de ascensores y registradas en DG Industria. Se incluyen todas las especificaciones de esta partida en el Anexo X del PPTP "ESPECIFICACIONES QUE DEBE CUMPLIR EL MANTENIMIENTO DE LOS EQUIPOS ELEVADORES". Dado el parque de ascensores considerados en las sedes judiciales del Lote 1, así como el mantenimiento periódico mensual, inspecciones reglamentarias bianuales, mantenimiento correctivo necesario e incluido y, sobre todo, la antigüedad de los ascensores en cuestión, se considera que el importe es bajo respecto al considerado en la valoración de la memoria económica, al haberlo reducido a la mitad. Se estima que con esa asignación económica no se cubren las necesidades del mantenimiento correctivo previsible, en función de experiencias previas en el Contrato de Mantenimiento.

### (3) MANTENIMIENTO E INSPECCIONES ESPECIALIZADAS

- Esta partida se refiere al mantenimiento realizado por empresas oficiales especializadas en diversas instalaciones de edificios y registradas en DG Industria. En este caso son todas las instalaciones de las sedes judiciales incluidas en el Anexo V "INSPECCIONES PERIÓDICAS REGLAMENTARIAS REALIZADAS POR OCA Y REVISIONES PERIÓDICAS". También incluye esta partida el mantenimiento preventivo y correctivo de dichas instalaciones. Dadas las numerosas y diversas instalaciones que se disponen en los edificios judiciales del Lote 1, la antigüedad de las mismas y la necesidad, según experiencia en años previos, de intervención habitual por empresas especializadas con coste incluido dentro del Contrato de Mantenimiento, se considera que el importe es bajo respecto al considerado en la valoración de la memoria económica, al haberlo reducido a la mitad. Se estima que con esa asignación económica no se cubren las necesidades del mantenimiento preventivo y correctivo previsible en todas las instalaciones objeto de mantenimiento.

### (4) PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

- Es un incumplimiento grave la no dotación económica a la partida de Prevención de Riesgos Laborales. La cláusula 23ª del Pliego de Prescripciones Técnicas particulares hace constar expresamente que la empresa adjudicataria queda obligada a ejecutar las medidas derivadas de la Ley 31/ 1995 y el RD 39/1997 de prevención de Riesgos laborales y su desarrollo normativo en todo lo que sea de aplicación. Esa dotación económica está asociada a la prestación de medidas de protección individual, colectiva y medios auxiliares (entre otros) necesarios para el desarrollo de sus trabajos, así como el garante de seguridad de utilización de otros usuarios de las sedes, peor en este caso no ha quedado justificada al no haberse computado.

### (5) BENEFICIO INDUSTRIAL

- La empresa licitadora presenta un 1% de beneficio industrial, cuando en la Memoria Económica se consideraba un 6%. Si bien es cierto que la empresa licitadora puede establecer el porcentaje de su beneficio, también lo es que -debido a la baja asignación económica en otras partidas mencionadas en este informe- se considera excesivamente bajo y con escaso margen, no pudiendo absorber ni en esta ni otras partidas, posibles imprevistos económicos. Esta drástica reducción sobre el porcentaje de imputación de Beneficio Industrial disminuye de manera sustancial el potencial beneficio que el licitador puede obtener de este contrato, con los riesgos que esta situación implica para los intereses del Órgano de Contratación, máxime atendiendo a



## Comunidad de Madrid

Subdirección General de Infraestructuras Judiciales

la duración del contrato de 2 años, periodo tiempo más que suficiente para posibilitar la aparición de imponderables durante la prestación del servicio, imponderables que serían de difícil resolución si no existe respaldo económico suficiente para afrontarlos.

### CONCLUSIÓN:

Por todo lo mencionado anteriormente quien suscribe entiende que la justificación presentada por la empresa CLECE:

**No incluye desglosados en detalle, ni tampoco la enumeración de condición favorable alguna que le permitan, más allá del cumplimiento del Contrato, justificar los precios de su licitación, por lo que NO acredita suficientemente la viabilidad de la oferta presentada y, por lo tanto, se estima que la oferta NO puede ser cumplida.**

Y para que conste en el expediente, se emite este informe, según el leal saber y entender del técnico que suscribe, sin perjuicio de que Vd. con superior criterio decida.

Madrid, a la fecha de la firma

JEFE DE DIVISION DE PROYECTOS, OBRAS  
Y CONSTRUCCIONES JUDICIALES

FIRMADO por IVAN  
JUAREZ MEJIAS -  
[REDACTED] el día  
27/02/2024 con un  
certificado emitido  
Iván Juárez Mejías