



Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

Secretaría General Técnica
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN,
CIENCIA Y UNIVERSIDADES

INFORME DE VALORACIÓN SOBRE LA JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR LA EMPRESA CON OFERTA ANORMALMENTE BAJA EN RELACIÓN AL CONTRATO DE SERVICIOS DENOMINADO “SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO, A TODO RIESGO, DE APARATOS ELEVADORES, PUERTAS DE GARAJE, SALVAESCALERAS Y AUTOMATISMOS EN EDIFICIOS Y LOCALES PERTENECIENTES A LA CONSEJERIA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y UNIVERSIDADES DE LA COMUNIDAD DE MADRID”, EXP. A/SER-010917/2024

Con fecha 10 de mayo de 2024 se constituyó la Mesa de Contratación de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades para proceder a la apertura del archivo único, “Documentación administrativa y oferta económica”, y a la calificación de los documentos presentados por los empresarios interesados en la licitación del contrato **“SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES, EQUIPOS Y SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO Y LOS SISTEMAS DE DETECCIÓN Y EXTRACCIÓN DE CO, EN LAS DISTINTAS SEDES DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, UNIVERSIDADES, CIENCIA Y PORTAVOCÍA”**, para cuya adjudicación se optó, en base al presupuesto del mismo, por el procedimiento abierto simplificado abreviado, siendo el único factor determinante el precio.

Una vez comprobadas las propuestas presentadas se procedió a descryptar la documentación contenida en los archivos electrónicos presentados por las empresas participantes en la licitación, iniciándose entonces por parte de los miembros de la Mesa la calificación de la documentación administrativa presentada por estas empresas. Se constata que dicha documentación presentada por las empresas es correcta en todos los casos.

Posteriormente, en dicho acto, se procede a la visualización de las ofertas económicas presentadas, teniendo en cuenta que las empresas deben ofertar un único porcentaje de baja a aplicar en cada uno de los servicios de mantenimiento, siendo éstas las siguientes:

| LICITADORES | PORCENTAJE ÚNICO DE REDUCCIÓN |
|-----------------------------|-------------------------------|
| FAIN ASCENSORES, S.A. | 5 % |
| ORONA, SOCIEDAD COOPERATIVA | 35,32 % |
| TK ELEVADORES ESPAÑA, S.L. | 22,49 % |
| OTIS MOBILITY, S.A. | 5 % |

A la vista de las cuales, y efectuados los cálculos previstos reglamentariamente, se ha estimado que la oferta de la empresa ORONA, SOCIEDAD COOPERATIVA, es anormalmente baja.

En consecuencia, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se procedió a conceder plazo a la citada empresa para la justificación de dicha baja. Dentro del plazo establecido al efecto, la empresa licitadora ha presentado el correspondiente informe justificativo.

Del dossier aportado por ORONA, SOCIEDAD COOPERATIVA, se destacan los siguientes puntos justificativos de la valoración de la propuesta económica presentada:

1. La empresa señala en primer lugar su capacidad en cuanto a organización, así como en cuanto a su productividad y a la capacidad de servicio que ofrece, destacando en el informe el número de empresas establecidas en países de todo el mundo, así como su capacidad de fabricación e instalación de estos aparatos. Así mismo señala su amplia experiencia en cuanto a los años que lleva desarrollando esta actividad.

En cuanto a su organización, destaca la red de centros que dispone en todo el Estado, destacando la proximidad geográfica del centro que disponen próximo a los edificios donde se encuentran los elementos a mantener en este contrato. También se indica que en la Comunidad de Madrid dispone de dos centros de trabajo dotados de personal especializado, como ingenieros y técnicos.

También menciona el gran número de equipos que mantiene, siendo una parte importante de ellos de otras marcas. Así, relaciona los aparatos que mantiene en diferentes organismos, públicos y privados, así como empresas tanto públicas como privadas. En esta relación destaca los aparatos que en la actualidad realiza el mantenimiento en la sede objeto de este contrato en licitación de Pº de Recoletos nº 14.

2. En cuanto a las condiciones de la oferta presentada, señala que, debido a su nivel de actividad, le permite alcanzar acuerdos con proveedores que les permiten la optimización de costes. Así mismo, argumenta, se han realizado ajustes de tiempos, tareas y actividades que les permiten trasladar esa mejora a los clientes, sin que redunde en la calidad del servicio.

En cuanto a la gestión de los mantenimientos menciona las diferentes herramientas de que disponen los técnicos encargados de dicho mantenimiento, como son: un sistema de gestión integral personalizada con el fin de realizar un seguimiento pormenorizado del estado de las instalaciones; un sistema con el fin de mejorar la eficacia de los técnicos que realizan el mantenimiento; señala también varias herramientas que permiten conocer el estado de las instalaciones en tiempo real, así como conocer on-line el estado de los aparatos.

Así mismo, destaca que los técnicos disponen de una app que permite dar soluciones más rápidas y eficaces en cuanto al mantenimiento de estos equipos. En este sentido, señala que cuentan con un sistema de gestión de almacenes que les permite disponer a los técnicos de las piezas de repuesto disponibles en el momento, o poder gestionar el pedido de las piezas en un tiempo máximo de 24 horas, para lo cual cuentan con otro sistema de gestión. Indica que las piezas de que dispone son de material multimarca.

Todas estas herramientas, en resumen, señala, permiten mejorar y agilizar las gestiones de los procesos de mantenimiento preventivo y correctivo, de forma que conllevan una reducción importante de costes.

En el informe se indica que los técnicos disponen, además de estas herramientas aplicativos, de un Smartphone, un vehículo propio, así mismo indica que la empresa dispone de un centro de atención telefónica las 24 horas al día, los 365 días al año.

Se indica así mismo la importancia de la formación continua de los técnicos en sus especialidades correspondientes.

El informe continúa indicando que son los actuales mantenedores, así como los fabricantes, de los equipos instalados en la sede objeto del presente contrato, y también se señala que disponen de una gran experiencia en el mantenimiento de instalaciones de otras marcas, especialmente en las que se encuentran en las instalaciones a mantener en el contrato.

Por otro lado, remarca que la empresa es una cooperativa de trabajo asociado, lo que les permite lograr una mayor productividad, debido a la concordancia de intereses entre sus trabajadores y la empresa, así como disponer de un coste de mano de obra muy competitivo, ya que este modelo permite que se revierta en parte entre los socios trabajadores mediante el reparto de los resultados al final del ejercicio, y en otra parte en la capitalización en la propia empresa.

También destaca que no dispone de otras fuentes para obtener mejoras, por lo que no dependen de factores ajenos que puedan condicionar su viabilidad.

3. En cuanto a la oferta económica realizada, desglosa los costes previstos, por un lado, del mantenimiento preventivo, y por otro del mantenimiento correctivo. Así mismo, se incluye un apartado de gastos generales y beneficio industrial.

En cuanto al mantenimiento preventivo, se ha estimado un tiempo para cada uno de los elementos a mantener, así como el coste del material para este mantenimiento. Se indica así mismo el coste/hora de la mano de obra.

Se remarca que los edificios objeto del contrato se encuentran a poca distancia entre ellos, así como que es un número reducido de edificios, lo que permite un ahorro en el coste de los desplazamientos.

Se argumenta también que, en el tiempo estimado para cada equipo no se incluye el tiempo destinado a las auditorías, que se incluyen como gastos generales.

Por otro lado, en cuanto al mantenimiento correctivo, al igual que en el mantenimiento preventivo, se han estimado un número de avisos anuales, así como el tiempo por aviso para cada uno de los elementos a mantener, y, por lo tanto, el coste de la mano de obra para este mantenimiento, teniendo en cuenta el coste/hora indicado en el informe. También se ha estimado el coste de los materiales en cada tipo de elemento para este mantenimiento correctivo.

Igualmente, se indica el coste de las inspecciones oficiales periódicas que deben realizarse, ya que, como se indica en el pliego de prescripciones técnicas, la empresa deberá hacerse cargo de las tasas por realizar estas inspecciones.

Finalmente, se ha estimado un porcentaje para los gastos generales, en los que, según indica, se incluyen los costes fijos y estructurales de la empresa. Se mencionan en el informe entre otros, los gastos de vehículos, herramientas informáticas, atención telefónica 24 horas, etc., así como los costes de las inspecciones mencionadas anteriormente.

Por último, se ha estimado un porcentaje para el beneficio industrial.

Concluye indicando que, al ser los actuales mantenedores de gran parte de los equipos a mantener en el contrato, no incurriría en una serie de gastos en los que si incurrirían otras empresas, como son los gastos de tramitación legal por cambio de empresa mantenedora.

Así mismo, finaliza ratificándose en la oferta realizada, una vez realizado el desglose de costes y el análisis pormenorizado expuesto en el informe.

Por lo tanto, según lo expuesto anteriormente, la oferta económica con presunción de anormalidad presentada por la empresa ORONA, SOCIEDAD COOPERATIVA, se considera justificada con el dossier aportado.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN INTERIOR,

Firmado digitalmente por: NUÑEZ-LAGOS LABORDA GONZALO
Fecha: 2024.05.21 13:27

Gonzalo Núñez-Lagos Laborda