



Comunidad
de Madrid

Secretaría General Técnica
CONSEJERÍA DE CULTURA,
TURISMO Y DEPORTE

EXPEDIENTE: A/SER-018978/2024

INFORME DE VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN EMITIDO POR LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ANÁLISIS Y ORGANIZACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO NORMATIVO, PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y CONTROL DE VARIAS SEDES ADMINISTRATIVAS DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

La Mesa de Contratación en su reunión celebrada el día 23 de septiembre de 2024 determino de conformidad con lo estipulado en el apartado 9 de la cláusula 1 del PCAP (*Tendrán la consideración de ofertas con valores anormales o desproporcionados las proposiciones que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas*) que la proposición económica presentada por la mercantil COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, SA se hallaba incurso en presunción de anormalidad.

Con fecha 1 de octubre de 2024 se remitió a esta Subdirección por parte del Secretario de la Mesa de Contratación la documentación presentada por la empresa COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A., a fin de elaborar el correspondiente informe técnico con objeto de que la Mesa de Contratación pueda proponer, en su caso, la adjudicación al mismo o, por el contrario, declarar en baja temeraria dicha oferta

Una vez analizada la documentación justificativa aportada por la mencionada empresa se Informa lo siguiente:

La empresa señala en su escrito que justificara su oferta en relación a:

- El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción.*
- Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.*
- La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.*
- El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201.*
- O la posible obtención de una ayuda de Estado.*

1/ ESTUDIO DE COSTES:

Lo primero que pone manifiesto la empresa es que es el actual ejecutor del servicio y posee el know how técnico y de eficiencia económica adquirido en el desarrollo del mismo y podrá poner a disposición del nuevo contrato los ajustes necesarios para optimizar la explotación del mismo.

La segunda consideración general que realiza COMSA SERVICE es su posición en el mercado al ser una empresa especializada y dedicada a los servicios de mantenimiento de instalaciones en diversas instalaciones públicas y privadas desde hace más de 30 años, facturando más de 90M€ en el año 2023. El mencionado posicionamiento facilitaría las sinergias necesarias para posibilitar ahorros en los costes.

Ello se concretaría en dos ahorros fundamentales con que la empresa justifica la viabilidad de su oferta:

-El Gasto General estaba contemplado en el estudio económico en el 6% y la empresa declara que en función de su estructura de empresa le van a suponer únicamente para la ejecución de este contrato un 3,5%.

-La partida de Beneficio Industrial estimada en un 6% en el estudio económico queda reducida a un 1% en el escandallo de costes que presenta la empresa.

No obstante, esta estimación se estima tendencial y un valor mínimo para garantizar el cumplimiento de los compromisos en materia laboral en un contrato donde la mano de obra es un componente esencial. De esta manera los ahorros establecidos en la adquisición de materiales, se incluirán en la partida de Beneficio Industrial directamente.

A continuación la empresa resume las distintas partidas de su oferta:

-Mano de obra directa:

Manifiesta dos cuestiones que no por obvias son menos importantes ya que su ausencia motivaría desechar de plano la justificación planteada:

**COMSA SERVICE cumple con el personal asignado en el Pliego de prescripciones Técnicas, y con el equipo de trabajo contemplado en el documento de subrogación que se facilita con la información de la plantilla del actual gestor del contrato.*

COMSA SERVICE, para la elaboración de su oferta ha contemplado como base los convenios de aplicación en la CC.AA. de Madrid, concretamente para las categorías 1, 4 y 5 del IV **Convenio colectivo de la Industria, Servicios e Instalaciones del Metal de la Comunidad de Madrid.*

La empresa en su estudio de costes realiza el siguiente desglose de los gastos de personal.

- 1) Ingeniero responsable del servicio técnico industrial valorado en 5.652 €
- 2) Un oficial de 1ª valorado en 21.437,00 €

3) Un Oficial de 1ª valorado en 2.572,44

4) Un Oficial de 2ª polivalente para suplencia y vacaciones con aplicación 100 horas/año

Se observa una diferencia entre el coste del Ingeniero responsable respecto a lo recogido en el estudio económico (10.903,36 €) circunstancia que la empresa explica de la siguiente manera:

*Para el cálculo del coste de Responsable Ingeniero Técnico Industrial, COMSA SERVICE aplica la **parte proporcional que supone un coste en su masa salarial**, ya que presenta un equipo de trabajo con aporte a varios contratos que cubre el coste integral de supervisión de dichos trabajadores, comprometiéndose siempre con las necesidades de servicio del presente contrato.*

El resto de los costes de personal contemplados en la oferta está en línea con lo establecido en el PCAP estableciendo para los Oficiales de 1ª un coste hora de 16,49€ de acuerdo con lo estipulado en ese documento.

Como apoyo la empresa declara que cuenta con recursos propios para realizar revisiones de mantenimiento reglamentarias, lo que supone un ahorro al evitar subcontrataciones:

En el caso del presente contrato se pone a disposición de la ejecución del mismo una cuadrilla de Frigoristas/Inst. Térmicas, formada por 2 Oficial Primera y 2 Ayudantes especializados en **instalaciones térmicas y frigoríficas** con experiencia de al menos 10 años mantenimiento de instalaciones similares y provistos de los carnets profesionales necesarios para poder operar en las instalaciones (carnet de instalaciones térmicas y carnet de manipulación de gases fluorados), así como personal especializado en **tratamientos de legionela**, con la titulación exigida. Este personal forma parte de la plantilla habitual de COMSA SERVICE y este hecho supone un ahorro al evitar subcontrataciones no críticas.

Herramientas y materiales

Incide en este apartado en su posicionamiento en el mercado y su estructura de gran empresa especializada en la prestación de servicios de mantenimiento.

En este sentido la empresa manifiesta:

COMSA SERVICE dispone de los medios técnicos y herramientas necesarias para la correcta prestación del servicio, que son medios propios. Además, debido a la finalización de contratos similares, podrán reducirse costes en la adquisición de

nueva maquinaria y herramienta ya amortizada en otros contratos, aprovechándose el ahorro de costes que esto supone.

Además, COMSA SERVICE al ser el actual gestor del vigente contrato de mantenimiento para las instalaciones de climatización, tiene amortizado gran parte de los medios aplicados al servicio, pudiendo aportar esos ahorros a la gestión económica del mismo

COMSA SERVICE, debido al gran volumen de compra y al pertenecer al grupo empresarial COMSA Corporación, cuya facturación en el año 2024 supera los 1.000 millones, obtiene grandes descuentos con los proveedores habituales.

*En concreto, COMSA SERVICE ha tenido un gasto de prácticamente 50 millones de euros anuales en compra de material a diferentes proveedores durante el año 2023, teniendo un descuento de **hasta el 70 % en la adquisición de materiales, pudiendo reducir de manera significativa la partida de repuestos y consumibles.***

Trabajos especializados

La empresa especifica que dispone de un Departamento de Operaciones especializado dentro de su estructura para las diferentes disciplinas que ocupa el mantenimiento integral, incluyendo dentro del mismo la **climatización** que tiene su propio personal especializado y medios materiales, que son los encargados de realizar el mantenimiento y revisiones, lo que supone una importante reducción de costes a juicio de esta unidad promotora ya que la subcontratación de servicios ocasiona como nos indica nuestra propia experiencia gestora un incremento de estos al multiplicarse la cadena suministradora y en consecuencia los márgenes aplicados en cada eslabón de la misma.

Mejoras PPT

En este sentido el licitador manifiesta lo siguiente:

COMSA SERVICE aporta y establece en su partida de costes la implantación de las mejoras solicitadas en su oferta:

Auditoría de calidad del servicio aportada por empresa externa.

Auditoría energética y de suministro de agua, que será ejecutada por el departamento de Eficiencia Energética de COMSA SERVICE, incluyendo en dicho procedimiento todo el conocimiento adquirido en la actual explotación del contrato, permitiendo así disminuir el coste de dicha mejora.

Desde la unidad promotora se considera que la cantidad declarada para la elaboración de las auditorías es claramente insuficiente especialmente en el caso de la auditoría de calidad que debe ser realizada por empresa externa a la empresa donde se consigna la cantidad de 350€. No obstante, dado el margen existente en otros capítulos del escandallo de costes se estima que el importe real de estos

servicios puede ser absorbido fácilmente y no es motivo suficiente para considerar no viable la oferta presentada.

Instrumental, herramientas y medios técnicos

El licitador presenta una relación extensa de las herramientas e instrumentos de control y medición así como diversos tipos de plataformas que asignara al contrato contando según sus palabras *con un stock remanente de herramientas y equipos, así como medios técnicos provenientes de la desmantelación de diversos contratos de COMSA SE.*

Vehículos y elementos auxiliares

Declara que aporta al contrato un elevado número de vehículos de diferentes características en propiedad que pone a disposición del contrato lo que supone un ahorro de costes.

Vestuario, equipos de protección y medios de comunicación

Se incluye una extensa relación del vestuario y EPIS que se pondrán a disposición de los trabajadores así como la asignación de móviles de trabajo a los integrantes de la plantilla dedicados a la ejecución del contrato.

Consideraciones:

Por todo lo expuesto, se considera que procede admitir la oferta de COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A., puesto que no existen motivos suficientes que fundamenten la imposibilidad de que la citada mercantil asuma el contrato.

LA SUBDIRECTORA GENERAL
DE ANALISIS Y ORGANIZACION

Fdo. Irene Ortiz Calvo

Firmado digitalmente por: IRENE ORTIZ CALVO - ***0679**
Fecha: 2024.10.07 08:49

ÁREA DE CONTRATACIÓN