

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

EXP: A/SER-00975/2026

INFORME TÉCNICO SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE OFERTA PRESENTADA POR LA EMPRESA EMUN, S.A. (GRUPO SCHINDLER) INCURSA EN PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD EN EL CONTRATO **“MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE APARATOS ELEVADORES, PUERTAS DE GARAJE Y AUTOMATISMOS EN LAS INSTALACIONES DE LAS FINCAS DEL IMIDRA”**

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe tiene por objeto valorar la documentación presentada por EMUN, S.A. en respuesta al requerimiento efectuado por el órgano de contratación para justificar la viabilidad de una oferta inicialmente incurra en presunción de anormalidad, por valor de 15.352,80 € (IVA excluido) para 24 meses, conforme a lo previsto en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

2. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

2.1. Predominio de información corporativa frente a justificación económica verificable

La memoria dedica una parte muy importante de su contenido a describir:

- La pertenencia al Grupo Schindler.
- Su implantación internacional.
- Su experiencia en mantenimiento multimarca.
- Sistemas de formación.
- Centros de competencia técnica.
- Herramientas informáticas.
- Capacidad logística y de suministro.

Aunque estos elementos acreditan solvencia técnica y experiencia empresarial, no constituyen por sí mismos una justificación económica suficiente de una oferta anormalmente baja.

La documentación no acredita de forma cuantificada cuánto ahorro efectivo generan dichos medios sobre la ejecución concreta del contrato del IMIDRA.

2.2. Inconsistencias en la identificación y caracterización de los equipos

En distintos apartados de la memoria se aprecian referencias erróneas o contradictorias respecto al objeto del contrato.

Por ejemplo:

Se hace referencia al "Instituto Nacional de las Artes Escénicas y de la Música" en lugar del IMIDRA.

En otros apartados se menciona el "Instituto Nacional de las Artes Escénicas y de la Música" como titular de las instalaciones analizadas.

También existen referencias a ubicaciones y equipos que no parecen corresponder estrictamente con el objeto contractual.

Estas incongruencias evidencian la posible utilización de modelos genéricos de justificación adaptados parcialmente al expediente, lo que reduce la fiabilidad del estudio económico aportado y genera dudas acerca del grado de especificidad del análisis realizado.

2.3. Costes de personal insuficientemente acreditados

EMUN considera una tasa horaria de:

22 €/hora en el estudio económico.

23,06 €/hora en apartados posteriores de la justificación.

Existe por tanto una diferencia entre la tarifa utilizada para construir la oferta y la posteriormente explicada.

Asimismo:

a) No existe adscripción nominal del personal

A pesar de que el requerimiento solicita expresamente la relación de trabajadores y costes salariales, no se aporta:

Identificación de trabajadores adscritos.

Categorías concretas.

Antigüedades.

Costes reales de Seguridad Social.

Costes de guardias.

Costes de disponibilidad.

Costes indirectos de sustitución.

b) Existencia de estimaciones genéricas

La empresa afirma disponer de 48 trabajadores y una estructura de apoyo suficiente.

Sin embargo, no se acredita:

Qué porcentaje de tiempo se asigna al contrato.
Qué personal atenderá efectivamente las fincas del IMIDRA.
Cómo se distribuyen los costes salariales reales.

La justificación se apoya en ratios globales de empresa y no en costes específicos del contrato.

2.4. Infraestimación de medios materiales y auxiliares

El estudio económico presentado asigna:

Coste de herramientas: 0 €.
Coste de vehículos: 0 €.
Coste de medios auxiliares: 0 €.
Coste de maquinaria: 0 €.
Coste de servicio de guardia y emergencias: 0 €.

La empresa justifica posteriormente que dichos costes se encuentran absorbidos en los gastos generales.

No obstante:

No se aporta desglose de dichos costes.
No se justifica la proporción imputada al contrato.
No se acredita su efectiva cobertura mediante el porcentaje de estructura utilizado.

Resulta difícil considerar realista que un contrato que exige atención preventiva, correctiva, desplazamientos, atención de emergencias 24 horas y asistencia técnica especializada soporte costes directos nulos en estos conceptos.

2.5. Gastos generales insuficientemente justificados

EMUN aplica unos gastos generales del 12%.

Dicha partida debe cubrir:

Vehículos.
Comunicaciones.
Sistemas informáticos.
Gestión administrativa.
Atención telefónica 24 horas.
Ingeniería.
Supervisión.
Formación.
Prevención de riesgos laborales.
Logística y compras.

Sin embargo:

No existe desglose económico.
No se acredita la suficiencia del porcentaje aplicado.
No se justifican los criterios de reparto entre contratos.

La cifra se limita a una imputación porcentual unilateral carente de soporte documental verificable.

2.6. Materiales correctivos insuficientemente fundamentados

La empresa estima:

██████ € anuales de materiales incluidos en contrato.

No obstante:

No se aporta histórico de consumos.
No existe relación de materiales previsibles.
No se detallan precios unitarios.
No se identifican los repuestos previsiblemente necesarios.

La cuantía se fundamenta exclusivamente en la experiencia interna de la empresa sin documentación acreditativa adicional.

Por ello no es posible verificar si la previsión económica resulta suficiente para absorber las obligaciones contractuales derivadas del mantenimiento correctivo.

2.7. Ausencia de cuantificación real de los ahorros alegados

EMUN fundamenta la viabilidad de su oferta en:

- Ser el actual adjudicatario.
- Conocer las instalaciones.
- Integrar los equipos en rutas ya existentes.
- Utilizar herramientas digitales.
- Aprovechar economías organizativas del Grupo Schindler.

Sin embargo, la memoria no incorpora:

- Cuantificación económica de dichos ahorros.
- Comparativa entre situación actual y situación licitada.
- Estudios de productividad.
- Reducción concreta de tiempos de desplazamiento.
- Impacto económico efectivo en cada partida.

Por tanto, aun siendo razonables desde una perspectiva organizativa, los supuestos ahorros no quedan objetivamente demostrados.

2.8. Beneficio industrial reducido y condicionado

La oferta contempla un beneficio industrial del 6%, equivalente a 434,51 € anuales.

Este margen únicamente resulta alcanzable si se cumplen íntegramente todas las hipótesis planteadas por la propia empresa respecto a:

- Horas de trabajo.
- Número de averías.
- Consumo de materiales.
- Costes indirectos.
- Desplazamientos.

Cualquier desviación mínima en cualquiera de estas variables podría eliminar completamente la rentabilidad prevista.

En consecuencia, la rentabilidad declarada se apoya sobre previsiones cuya fiabilidad no ha sido suficientemente acreditada.

2.9. Falta de acreditación documental externa

La justificación se basa fundamentalmente en manifestaciones de la propia empresa.

No se aportan:

- Facturas de compras.
- Estudios de costes certificados.
- Contratos de suministro.
- Informes económicos independientes.
- Históricos reales auditados del contrato.
- Justificación contable de costes indirectos.
- Evidencias documentales que permitan verificar los ahorros alegados.

Por ello, la Mesa de Contratación carece de elementos objetivos suficientes para contrastar la realidad de las hipótesis económicas utilizadas.

3. VALORACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 149 LCSP

La doctrina aplicable al artículo 149 de la LCSP exige que la justificación de la oferta anormal:

- Sea concreta.
- Esté vinculada al contrato.
- Sea verificable.
- Permita acreditar objetivamente la viabilidad de la ejecución.

En el presente caso, EMUN acredita una importante capacidad empresarial, organizativa y técnica.

No obstante, la documentación presentada no permite verificar suficientemente:

- La adecuación de los costes directos considerados.
- La suficiencia de los costes indirectos imputados.
- La viabilidad de los materiales incluidos.
- El impacto económico real de los ahorros invocados.

La justificación se fundamenta principalmente en declaraciones generales sobre experiencia y organización empresarial sin trasladar dichas ventajas a parámetros económicos comprobables para el contrato concreto.

4. CONCLUSIÓN

Analizada la documentación aportada por EMUN, S.A., se concluye que:

La justificación presentada no acredita de forma suficiente, objetiva y verificable la viabilidad económica de la oferta formulada.

En particular:

Los ahorros alegados carecen de cuantificación económica verificable.

Existen contradicciones e imprecisiones en la memoria respecto al objeto analizado.

Los costes de personal no se justifican mediante adscripción efectiva ni documentación suficiente.

Diversos costes esenciales aparecen valorados en importe cero o absorbidos genéricamente en gastos generales.

Los materiales correctivos no se encuentran respaldados por datos objetivos verificables.

Los gastos generales y costes de estructura se calculan mediante porcentajes sin acreditación documental.

No se aportan elementos externos que permitan contrastar la realidad de las hipótesis económicas utilizadas.

Por todo ello, se considera que la justificación presentada por EMUN, S.A. no permite acreditar de forma satisfactoria la viabilidad de la oferta económica presentada, **proponiéndose la no aceptación de dicha justificación y la exclusión de la oferta al amparo de lo previsto en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.**

Firmado digitalmente por: LUMBRERAS MORENO FERNANDO
Fecha: 2026.08.12 12:35