



Madrid, 27 de mayo de 2019.

NUEVO INFORME SOBRE JUSTIFICACIONES APORTADAS POR LAS EMPRESAS CUYAS OFERTAS SE ENCONTRABAN INCURSAS EN PRESUNCIÓN DE TEMERIDAD EN EL EXPEDIENTE 2019/0001P PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE INMUEBLES EN EXPLOTACIÓN PROPIEDAD DE LA TGSS Y SITUADOS EN MADRID.

En relación con este procedimiento se emite nuevo informe, sustitutivo del emitido el pasado 8 de mayo de 2019, en el que se incorpora la aclaración solicitada por la mesa de contratación en sus reuniones del 23 y 24 de mayo del año en curso.

El informe se refiere a las siguientes ofertas que se encuentran en presunción de temeridad:

1. LANTANIA	56,07 % de baja
2. TRAUXIA	49,50 % de Baja.

Solicitada la justificación de las ofertas realizadas, y una vez recibidas, en la Oficina Técnica, junto con el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el Pliego de Condiciones Técnicas que rigen el procedimiento, procede informar lo siguiente:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 149.4 de la Ley de Contratos del Sector Público, la justificación de las ofertas anormalmente bajas se basarán en:

- 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.

El artículo 201 de la Ley establece lo siguiente:

“Artículo 201. Obligaciones en materia medioambiental, social o laboral.

Los órganos de contratación tomarán las medidas pertinentes para garantizar que en la ejecución de los contratos los contratistas cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral establecidas en el derecho de la Unión Europea, el derecho nacional, **los convenios colectivos** o por las disposiciones de derecho internacional medioambiental, social y laboral que vinculen al Estado y en particular las establecidas en el anexo V”.

Los trabajos a desarrollar consisten básicamente en pequeñas reparaciones en los edificios patrimoniales incluidos en el expediente.



El mayor gasto se produce en la mano de obra, pues los materiales presentan una escasa incidencia en cada una de las reparaciones.

El tipo y número de operarios que las empresas deben poner a disposición de la T.G.S.S. para atender los diversos avisos vienen definidos en el Pliego, y en general se trata de operarios de baja cualificación.

Del análisis de las justificaciones presentadas procede informar lo siguiente:

LANTANIA S.L.U.

La justificación presentada por LANTANIA comienza con una carta de ratificación de su oferta y desglosando su justificación en los siguientes puntos:

1. Experiencia y vocación histórica.
2. Medios e implantación en la Comunidad de Madrid.
3. Justificación económica de la oferta.
4. Conclusiones.

En el primer punto se expone como la compañía surge en 2018 con la adquisición de la unidad productiva de construcción, agua, energía y servicios del Grupo ISOLUX CORSAN.

A continuación se exponen como referencia hasta 14 contratos de obras y servicios de ISOLUX CORSAN de los que se ha hecho cargo LANTANIA.

A principios del año en curso LANTANIA ha comprado (**pendiente de autorización judicial**) la unidad productiva de Servicios de VELASCO GRUPO EMPRESARIAL, que era titular de hasta 9 contratos de conservación y mantenimiento de diversos edificios en la Comunidad de Madrid.

En el segundo punto, Medios e implantación en la Comunidad de Madrid, se aporta una relación exhaustiva de todos los titulados y trabajadores con que cuenta la empresa (no se indica, sin embargo, si se han incorporado los trabajadores de VELASCO, que ya eran conocedores de la peculiaridad de este tipo de contrato.)

En el tercer punto JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA OFERTA. Se hacen una serie de disquisiciones sobre la baja que se solicita en el Pliego, que se refiere a una baja sobre la base de precios de la construcción del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara, que contiene miles de precios no una relación de partidas con mediciones ciertas (lo que sería un presupuesto de obra) por lo que resulta prácticamente imposible realizar el clásico “cierre” del estudio, que habitualmente se hace para la realización de una oferta de obras.

Es por ello que se recurre a una justificación por comparación con la información facilitada por VELASCO que hasta hace poco venía ejecutando un contrato similar, con una oferta basada en una baja lineal del 58,12 % sobre la Base de Precios en vigor en ese momento.

De ahí deduce que siendo su oferta, en el momento presente, de un 56,07 % de baja, es posible ejecutar el contrato sin ninguna dificultad.



A continuación se adjuntan tablas de contabilidad analítica a origen, con todos los costes en que incurrió VELASCO en su momento y sus imputaciones, lo que demuestra la bondad de los datos que VELASCO ha ofrecido a LANTANIA sobre este contrato..

En base a esto, a la disponibilidad de medios y el conocimiento de los edificios y sus instalaciones (si bien, como ya se ha apuntado no se dice en ninguna parte que se hayan incorporado a LANTANIA lo trabajadores de VELASCO que si tenían ese conocimiento), a la evolución histórica de las Bajas de adjudicación etc, etc, ,LANTANIA concluye que es perfectamente posible ejecutar el contrato con la baja ofertada.

Tras analizar toda la documentación remitida procede apuntar que:

LANTANIA no ha tenido en cuenta que, aunque sustancialmente, los trabajos a ejecutar en los contratos anteriores al presente, sean muy similares a éste último, la filosofía que los enmarca si es muy distinta.

Anteriormente, la Base de Precios de la Construcción CENTRO, sobre la que se ofertaba la baja, era también sobre la que se facturaba, de ahí que la contabilidad analítica de VELASCO fuese favorable para la empresa.

Por otro lado, en esa contabilidad analítica se contemplan avisos que por escapar de las unidades contempladas en la Base de Precios, se conformaban como presupuesto independiente sujeto a aprobación y consenso con esta Oficina Técnica y que por lo tanto no son asimilables a las unidades generales.

El contrato actual se basa en premisas distintas, como ya se ha indicado:

1. Costes Laborales.-

Los Costes Laborales del contrato actual se basan a las tablas salariales del Convenio de la Construcción y Obras Públicas de la Comunidad de Madrid y no es posible facturar por debajo de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 201 de la LCSP.

Las tablas salariales que formaban parte de la Base de Precios de la Construcción CENTRO sobre las que se facturaba anteriormente, contemplaban unos costes salariales habituales en el mercado laboral que resultan muy superiores a los fijados en el Convenio de la Construcción y Obras Públicas, que siempre tienen la consideración de mínimos.

En la propia Base de Precios, en las consideraciones iniciales sobre los elementos tenidos en cuenta para la elaboración de los precios se dice en su apartado 3º:

“Se desarrolla una tabla salarial, en la que se han considerado una media nacional de los convenios colectivos, a la que se ha **incrementado una retribución voluntaria** para acercar los precios a un valor medio de mercado. **Las diferencias pueden ser importantes** en función de la situación geográfica y el emplazamiento de cada obra”

Así tendríamos, considerando un total de 1.736 h laborables al año, de acuerdo con el Convenio de la Construcción y Obras Públicas de la Comunidad de Madrid, el siguiente cuadro comparativo:



OFICIO	Convenio de la Construcción Com. Madrid	Base de Precios CENTRO
Titulado Medio	13,96 €/ h. (24.237,23 €/ 1.736 h)	31,79 € / h.
Oficial 1ª	11,57 €/ h. (20.078,88 €/ 1.736 h)	20,40 € / h.
Peón	10,62 €/ h. (18.433,39 €/ 1.736 h)	17,34 € / h.

Es decir, aplicando la baja ofertada por LANTANIA a los precios de mano de obra de la Base que rige el concurso se tendrían los siguientes costes laborales:

OFICIO	Costes laborales ofertados por LANTANIA	Convenio construcción
Titulado Medio	31,79 € / h. x (1-56,07%) = 13,96 €/h	13,96 € / h.
Oficial 1ª	20,40 € / h. x (1-56,07%) = 8,96 €/h	11,57 € / h.
Peón	17,34 € / h x (1-56,07%) = 7,62 €/h	10,62 € / h.

Como se comprueba los costes laborales de la oferta de LANTANIA referidos al oficial 1ª y al peón están un 30% por debajo de los límites que fija el Convenio de la Construcción de Madrid, de ahí que la argumentación facilitada por LANTANIA no sea válida.

Se recuerda que en las facturas a presentar se han de respetar los salarios fijados en el Convenio de la Construcción y Obras Públicas de la Comunidad de Madrid, no pudiendo facturarse por debajo de los mismos.

Tampoco se hace referencia alguna a los productos y materiales que se han de ofertar para la ejecución del contrato ni sobre las condiciones en que se implantarían y facturarían (cláusula 7ª del Pliego de Prescripciones Técnicas que rige el procedimiento)

No se señalan cuáles serían sus Costes Directos, (Costes laborales + costes de materiales)

Tampoco se dice nada sobre sus costes indirectos, (amortizaciones, mantenimiento de vehículos y maquinaria, comunicaciones, tasas etc, etc,)

Es decir, no se aporta justificación real sobre el procedimiento seguido para llegar a los precios ofertados. Tampoco se hace referencia a las familias de materiales de la Base de Precios Centro a implantar en los diferentes trabajos de acuerdo con lo señalado en la cláusula 7ª del Pliego de Prescripciones Técnicas, ni a la baja a aplicar sobre ellos.

No se aporta un argumento sólido y real que permita aventurar que con las condiciones actuales sea posible ejecutar el contrato con la baja ofertada.

TRAUXIA S.A.

La justificación de TRAUXIA, comienza con una carta de ratificación de su oferta.

A continuación se aporta una memoria justificativa en la que se establecen las bases del estudio realizado junto con los medios asignados por la empresa para la ejecución de este contrato.



Se establecen los siguientes **Costes Directos:**

- Salario de 1 Titulado Medio.
- Salario de 2 oficiales.
- Salario de 2 peones

- Costes de los materiales a suministrar para la realización de las diferentes labores de conservación.

Costes Indirectos:

- Coste de mantenimiento del vehículo empleado por el titulado medio para sus desplazamientos con motivo de la ejecución del contrato.
- Coste del mantenimiento del vehículo empleado por el personal de obra para atender los diferentes avisos sobre averías que se les faciliten.
- Costes proporcionales por Seguros, Tasas, Garantías, Permisos y Legalizaciones que fuesen necesarias según la tipología de cada aviso.

VALOR DE LOS COSTES DIRECTOS.-

1.- Costes de Personal.

A continuación se analizan los costes salariales según el Convenio de la Construcción y Obras Públicas, para la Comunidad de Madrid, que son coincidentes con los que figuran en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el procedimiento, y que se respetan en su integridad:

- Salario de 1 titulado medio al 8% de actividad: 1.938,58 €
- Salario de 2 oficiales al 100% durante 12 meses: 40.157,76 €
- Salario de 2 peones al 100% durante 12 meses: 36.866,78 €

Total Costes de Personal: 78.963,52 €

2.- Coste de los materiales.

En la página 6 de la justificación se señalan tres suministradores (Azulejos RIMA, SEGURA SARRIA, materiales de construcción y BIGMAT) con los que afirman tener acuerdos que les permiten obtener un ahorro sobre precio de tarifa del 50% en los materiales más habituales en este tipo de obras de conservación (cerámicas, cemento, arena, fontanería, saneamiento, electricidad, etc,etc,) lo que es absolutamente factible, dado el conocimiento de que se dispone de ese mercado.

- 50% s/ 34.710,74 € (según P. C. A. P.): **17.355,37 €**

TOTAL COSTES DIRECTOS.-..... 96.318,89 €

VALOR DE LOS COSTES INDIRECTOS.-

- Mantenimiento del vehículo del titulado medio.



Se establece un coste mensual de 120 € (combustible) aplicable con un 8% de actividad:

120 € x 12 meses x 8%: 115,20 €

- Mantenimiento del vehículo del personal de obra:

120 € x 12 meses x 100%: 1.440,00 €

- Costes por Seguros, tasas, garantías, Permisos y Legalizaciones: se establece un porcentaje proporcional que suponen:

489,37 €

TOTAL COSTES INDIRECTOS.-..... 2.044.57 €

TOTAL COSTES DEL CONTRATO.-..... 98.363,46 €.

En la justificación de la oferta se establece un **beneficio** neto de **2.517,23 €** lo que da lugar al valor final de la oferta realizada:

Oferta= C.D. + C.I. + Beneficio = 100.880,69 €

A continuación se aportan cartas de compromiso de los industriales suministradores de materiales con la oferta de reducción del 50% sobre los precios de los materiales, que aparecen en las familias de la Base de Precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara (Precio CENTRO de la construcción).

Igualmente se aportan los siguientes certificados:

- ISO 9001.2015, sobre calidad en la ejecución de obras de edificación y civil, renovado en 2018 con el número 1.509.
- ISO 14001:2015, sobre calidad en la Gestión Medioambiental de la organización, renovado en 2018 con el número 815.
- OHSAS 18001:2007, sobre calidad en la Gestión de la Seguridad y Salud de los trabajadores de la organización, renovado el 22 de junio de 2018 y con validez hasta 11 de marzo de 2021.

Se aportan igualmente certificados y albaranes de la Comunidad de Madrid, en los que figura la maquinaria matriculada a nombre de TRAUXIA.

De este análisis se desprende que se respetan los costes salariales del Convenio de la Construcción y Obras Públicas de la Comunidad de Madrid, lo que en un contrato de servicios resulta fundamental, y en consecuencia, procede informar que el contrato puede ser ejecutado con la baja ofertada del 49,50 %.

EL JEFE DE LA OFICINA TÉCNICA

VºBº

LA DIRECTORA DE LA OF. TÉCNICA