



INORME TÉCNICO DE OFERTAS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS CTCM-19/40 CUYO OBJETO ES LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE ASCENSORES EN EDIFICIOS PROPIEDAD DE LA ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO (EVHA).

1.- ANTECEDENTES

La apertura de plicas tuvo lugar el día 11/12/2019, habiéndose presentado 6 empresas con las bajas ofertadas siguientes:

Empresa: EULEN S.A.	20,10 % de baja ofertada
Empresa: JOSÉ ALAPONT BONET, S.L.	39,60 % de baja ofertada
Empresa: KONE ELEVADORES, S.L.	27,00 % de baja ofertada
Empresa: ORONA S. COOP.	51,00 % de baja ofertada
Empresa: THYSSENKRUPP ELEVADORES, S.L.U.	35,26 % de baja ofertada
Empresa: ZARDOYA OTIS, S.A.	28,08 % de baja ofertada

En virtud del Apartado M del Anexo I del PCAP de licitación, deben considerarse en presunción de anormalidad aquellas ofertas cuya baja ofertada sea superior a un 46,19 % del importe de licitación.

A la vista de ello la oferta de la empresa ORONA S. COOP. se haya en presunción de anormalidad, por lo que se le requiere formalmente la justificación de la oferta presentada.

2.- ANÁLISIS DE OFERTAS EN SITUACIÓN DE ANORMALIDAD. ORONA S. COOP.

Según el artículo 149, apartado 3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, la mesa de contratación o en su defecto el órgano de contratación podrá pedir justificación a estos licitadores sobre aquellas condiciones de la oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o costes de la misma y, en particular, en lo que se refiere a los siguientes valores:

- a) El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción.
- b) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras,

- c) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.
- d) 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.
- e) O la posible obtención de una ayuda de Estado.

En fecha 13 de diciembre de 2019 se recibe en el Departamento de Infraestructuras el documento de justificación presentado por la empresa ORONA S. COOP. Del análisis de dicha documentación se procede a requerir a la empresa aclaración relativa a medios humanos y economías de escala, documentación aclarativa que es recibida en fecha 19 de diciembre.

La documentación presentada consta de los siguientes apartados:

2.1.- Capacidad de Orona S. Coop. para presentar la oferta.

Se realiza una exposición general de la empresa y se listan numerosas instalaciones de elevación cuya gestión desarrolla actualmente. Se indica que el servicio a los aparatos elevadores objeto del contrato será coordinado desde los Centros de Orona ubicados en Valencia, Elche y Castellón.

Debido a la falta de concreción de los medios humanos adscritos al servicio dentro de la estructura organizativa y operativa de la Dirección de la Zona de Levante referenciada en la justificación se requiere al licitador mayor aclaración al respecto, aportándose documentación descriptiva donde se relaciona el organigrama del servicio. Este contempla la estructura y asignación por centro del personal destinado a la dirección del expediente, gestión comercial, gestión de mantenimiento, técnico de procesos de mantenimiento, jefe de equipo/coordinador de técnicos, técnico de prevención de riesgos laborales, responsable de gestión administrativa y servicios de oficina técnica.

2.2.- Condiciones de la oferta.

Se procede a justificar la oferta presentada en función de los apartados establecidos en el artículo 149.4 de la Ley de Contratos del Sector Público.

a) El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción.

Se indica por parte de Orona que se ha desarrollado un proyecto de eficiencia que les ha permitido ajustar los costes de actividad repercutibles a los clientes a través de la redefinición de sus procesos de conservación de aparatos elevadores mediante un profundo análisis de tiempos, tareas, y aspectos propios del servicio.



Así mismo la empresa indica que su elevado volumen de actividad le ha permitido alcanzar acuerdos comerciales con los proveedores, generando economías de escala que permiten una importante reducción de costes en la compra de componentes y materiales. Debido a la generalidad y falta de concreción al respecto se requiere a Orona aclaración de las economías de escala y acuerdos comerciales con proveedores que amparen una reducción del 51% de los costes unitarios por la cual las reparaciones extraordinarias que surjan y que sean objeto de facturación según el Anexo 2 de licitación (Cuadro de precios) puedan ser llevadas a cabo sin problemas por la empresa. La documentación al respecto aportada fundamenta la viabilidad de dicha reducción en base a la dimensión y presencia global de la empresa, el elevado parque de mantenimiento de instalaciones (236.436 aparatos en el año 2018), su condición de fabricante de ascensores, servicio integral en cada una de las etapas del ciclo de vida de los aparatos, optimización en la gestión de repuestos y logística de almacenes y al trabajo ya desarrollado como actual mantenedor de gran parte de las instalaciones objeto de la presente licitación (dimensionamiento de utillajes, esquemas y repuestos necesarios para el mantenimiento de los ascensores multimarca).

En virtud de lo anterior se argumenta que el estudio pormenorizado de los repuestos y reparaciones del Anexo 2, siendo conocido el coste hora por operario y teniendo en cuenta su condición de socios cooperativistas, les permite plantear una reducción media del 51% de los costes unitarios, ya que aún así el beneficio medio esperado en este apartado indican se sitúa entre un 3,5% y un 11,51% según la reparación.

Por todo ello, además de ratificar la oferta presentada, manifiestan haber analizado con precisión e intensidad cada apartado del servicio, y que la propuesta presentada por Orona responde a unos criterios de servicio, competitividad y beneficio avalados por la experiencia actual en el mantenimiento de los aparatos elevadores de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), tanto a efecto de servicio, operativa, como conocimiento de los costes a incurrir que hacen perfectamente entendible nuestra oferta.

b) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.

b.1) Ahorro que permiten las soluciones técnicas aportadas.

La empresa traslada que la concentración geográfica de los ascensores a mantener en la presente licitación permite eliminar tiempos de desplazamiento y simplifica algunos procesos al reducir el número de interlocutores de cada centro, como la recogida de la firma de los partes de mantenimiento y en consecuencia reduce los costes de mantenimiento, garantizando la misma calidad de servicio.

En cuanto a los medios para desarrollar el servicio se informa de que cada técnico de Orona dispone de vehículo, dispositivo digital de comunicación y diversas herramientas informáticas de configuración de software para las tecnologías informáticas y de comunicación instaladas en los ascensores que regulan y programan todos los parámetros independientemente de su marca.

Se incide en que Orona posee un Contact Center propio, centralizado para toda España y disponible las 24 horas 365 días del año, que le permite optimizar los costes en los que incurre el servicio al ser un coste fijo compartido con todo el parque de Orona.

b.2) Ahorro por las condiciones excepcionalmente favorables de que se dispone para ejecutar la prestación.

Se justifica este apartado en base a su condición como responsable del mantenimiento desde agosto de 2018 de la mayoría de los aparatos objeto de la presente licitación, lo cual le permite conocer y controlar de primera mano la tipología y operativa de las instalaciones.

c) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.

En línea con el actual desarrollo tecnológico, Orona ha desarrollado una herramienta de gestión integral personalizada llamada SER (Orona Service), que permite garantizar el fiel seguimiento del estado de situación de todas sus instalaciones, los avisos e incidencias que se producen así como servir de herramienta de gestión y control de los aspectos técnicos, legales o comerciales de nuestros Clientes.

Estas herramientas permiten mejorar y agilizar las gestiones de los procesos de mantenimiento preventivo y correctivo, de forma que conllevan una reducción importante de costes.

d) 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.

Un aspecto determinante a la hora de realizar la valoración económica de la oferta, ha sido la consideración del carácter cooperativo de la empresa. Orona S. Coop., es una cooperativa de trabajo asociado, donde los trabajadores forman parte de la propiedad de la empresa y donde uno de los principales objetivos es generar empleo sostenible.

e) La posible obtención de una ayuda de Estado.

Orona S. Cooperativa traslada que no ha recurrido a ningún tipo de fuente externa para la obtención de mejoras con las que diseñar el presente planteamiento de servicio puesto a disposición de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), por lo que no existen factores ajenos a su organización que puedan condicionar la viabilidad de la oferta.



2.3.- Justificación económica de la oferta.

En este apartado se detalla por la empresa la previsión de los costes a incurrir en la prestación del servicio en función de los siguientes conceptos:

- Mantenimiento preventivo: mano de obra y materiales fungibles.
- Mantenimiento correctivo: mano de obra, materiales a emplear y asistencia permanente.
- Servicios adicionales: inspecciones por cambio de conservador, auditoría de inicio de actividad y plan de prevención de riesgos laborales, y auditoría anual de calidad y seguridad.
- Gastos generales y beneficios.

2.3.1. Mantenimiento preventivo importe anual de 8.200,63 euros

Comprende el coste del personal requerido para realizar las tareas mensuales de revisiones ordinarias de las instalaciones, estimándose un tiempo de mantenimiento preventivo de 53 min/mes por aparato, así como un importe de 16,20 €/año por ascensor de pequeño material y fungibles (grasas, tornillería, detergentes y productos para limpiezas técnicas).

2.3.2. Mantenimiento correctivo importe anual de 8.568,07 euros

En este apartado se considera el coste del personal requerido para realizar las asistencias a avisos y averías en las instalaciones, estimándose 3 intervenciones por instalación y año con una duración media de 65 minutos por asistencia. Se indica que dicha tasa de intervención resulta prudencial en base a la experiencia adquirida desde agosto de 2018 cuando se inició el mantenimiento de las instalaciones actualmente en licitación.

Al coste de la mano de obra se le añade un importe anual de 150 € por instalación en concepto de material a reemplazar correspondiente a elementos sujetos a desgaste.

Finalmente, dentro de los medios necesarios para atender los avisos de averías, se considera el servicio telefónico de asistencia permanente, cuyo coste no se repercute en el presente apartado sino que se imputa como gastos generales de empresa al tratarse de un servicio desarrollado con medios propios que funciona para prestar servicio a todos los contratos de mantenimiento que gestiona la empresa.

2.3.3. Servicios adicionales importe en contrato de 120,00 euros

La empresa justifica un coste de apenas 120 € durante la vigencia del contrato pues al ser el actual mantenedor no hace falta realizar la inspección a través de un organismo de control autorizado por cambio de conservador según requiere el Reglamento de

aparatos de elevación y manutención de los mismos, cuyo coste resultaría de cargo del licitador según pliego del concurso. En este caso el importe corresponde únicamente a los 3 ascensores adicionales a mantener sobre los actualmente ya gestionados por la empresa. Este coste resulta ser una ventaja comparativa respecto al resto de licitadores estimada en $39 \times 40 = 1.560$ euros.

Dentro de los servicios adicionales se consideran auditoría de inicio de actividad y plan de prevención de riesgos laborales, y auditoría anual de calidad y seguridad, no considerándose imputación económica en el presente apartado dado que al ser realizadas con medios propios se imputan como gastos generales de empresa.

2.3.4. Gastos generales y beneficios

En este apartado se incluyen todos los costes fijos y estructurales propios de la actividad de la empresa, estimados prudencialmente al alza en un 15% sobre el importe del contrato, y un 6,39% de rentabilidad económica del servicio.

2.4. Consideración final

En base a las consideraciones recogidas en los apartados anteriores se concluye que la justificación de anormalidad ha sido desarrollada acorde a lo establecido en el artículo 149, apartado 3, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, alcanzándose el grado de concreción pertinente requerido.

Con carácter adicional a lo indicado cabe tener en consideración que la empresa ORONA S.COOP. está desarrollando actualmente el servicio de mantenimiento de gran parte de los ascensores objeto de la presente licitación, y por el cual se está facturando un coste mensual por ascensor de 43,00 euros, importe que pasaría a ser de 40,83 euros/mes por instalación según oferta de la presente licitación, variación que no se considera que modifica sustancialmente las actuales prestaciones económicas y suponga un riesgo para la correcta prestación del objeto del contrato.

Tras el análisis pormenorizado según apartados anteriores de la justificación de anormalidad presentada por la empresa ORONA S. COOP., se concluye que la oferta presentada ha quedado debidamente justificada, considerándose que la citada oferta no resulta anormalmente baja y por ello se propone sea tomada en consideración para la adjudicación del servicio.

3.- BAREMACIÓN DE LAS PROPOSICIONES ECONÓMICAS

Acorde a lo establecido en el apartado LL del Anexo I al PCAP, la valoración de las ofertas económicas se realizará mediante la aplicación de la fórmula que asigna a la oferta de mayor baja un valor de 100 puntos, otorga 0 puntos para aquellas ofertas



coincidentes con el importe de licitación, y establece una valoración linealmente proporcional para las ofertas con valores intermedios entre ambos extremos. En virtud de ello las puntuaciones obtenidas son las siguientes:

EMPRESAS LICITADORAS	Baja ofertada	Puntuación
ORONA S. COOP	51,00	100,00
JOSÉ ALAPONT BONET, S.L.	39,60	77,65
THYSSENKRUPP ELEVADORES, S.L.U.	35,26	69,14
ZARDOYA OTIS, S.A.	28,08	55,06
KONE ELEVADORES, S.L.	27,00	52,94
EULEN, S.A.	20,10	39,41

4.- CONCLUSIÓN

De acuerdo con las consideraciones establecidas anteriormente, la oferta económica presentada por la empresa **ORONA S.COOP.** es la que obtiene la mayor puntuación, con un total de 100 puntos.

València, 7 de enero de 2020

Departamento de Urbanización e Infraestructuras

Fdo: Ana María Rihuete

Fdo: Fernando Esteve Soriano