

Nº EXPEDIENTE:	UDI/2024/2; UCN/2024/20; 2024/PA/009
ASUNTO:	INFORME TÉCNICO SOBRE JUSTIFICACIÓN DE BAJA ANORMAL
CONTRATO:	SERVICIOS PARA MANTENIMIENTO DE LOS APARATOS ELEVADORES, PUERTAS AUTOMÁTICAS Y BARRERAS DE ACCESO A GARAJES INSTALADOS EN EDIFICIOS MUNICIPALES
INTERESADO:	SERVICIO DE ASUNTOS JURÍDICOS Y CONTRATACIÓN

Examinado el expediente bajo la referencia arriba indicada, en relación a la licitación para la contratación del servicio arriba referido, se emite el siguiente

INFORME TÉCNICO

1.- OBJETO DEL INFORME.-

El presente informe pretende justificar las bajas anormales presentadas por las empresas licitadoras en el procedimiento de licitación del expediente UCN/2024/20 para la contratación de los servicios del mantenimiento de los aparatos elevadores, puertas automáticas y barreras de acceso a garajes instalados en edificios municipales.

2.- ANTECEDENTES.-

PRIMERO.- Con fecha 3 de julio de 2024 se recibe por parte del Servicio de Asuntos Jurídicos y Contratación petición de informe técnico sobre justificación de baja anormal al Departamento de Edificación.

3.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS.-

A la vista de la documentación que obra en el expediente, se realizan las siguientes consideraciones:

I.- Documentación justificativa de baja anormal

Por un lado, la empresa Dúplex Elevación, S.L.U. presenta documento de justificación de la baja anormal para el LOTE 1: APARATOS ELEVADORES estructurado en los siguientes apartados:

- Costes laborales
- Costes de materiales
- Costes logísticos
- Conocimiento de las instalaciones
- A) Mantenimiento Preventivo. Revisiones periódicas
- B) Materiales fungibles y repuestos
- C) Mantenimiento Correctivo. Atención incidencias sin utilización de repuestos
 - C.1) Atención de averías y/mejoras.

- C.2) Servicio urgente 24 h.

- D) Otros costes del contrato. Inspecciones reglamentarias
- E) Gastos Generales
- F) Beneficio Industrial
- Respeto a las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral
- Otros beneficios intangibles
- Conclusiones finales

Por otro lado, la empresa Bayfer, S.L.U. presenta documento de justificación de la baja anormal para el LOTE 2: PUERTAS AUTOMÁTICAS Y BARRERAS DE ACCESO estructurado en los siguientes apartados:

- A. AHORRO QUE PERMITE EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.
- B. LAS SOLUCIONES TÉCNICAS ADOPTADAS Y LAS CONDICIONES EXCEPCIONALMENTE FAVORABLES
 - 1. DIMENSIÓN
 - 2. PARQUE DE MANTENIMIENTO
 - 3. FABRICACIÓN DE ASCENSORES
 - 4. SERVICIO INTEGRAL
 - 5. ACTUAL MANTENEDOR DE APARATOS MULTIMARCA
- C. LA INNOVACIÓN Y ORIGINALIDAD DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS
 - 1. CAPACIDAD MULTIMARCA
 - 2. OPTIMIZACIÓN EN LA GESTIÓN DE REPUESTOS
 - 3. GESTIÓN DE ALMACENES
- D. RESPETO A LA PROTECCIÓN DEL EMPLEO
- E. AHORRO POR LA OBTENCIÓN DE AYUDAS DEL ESTADO.
- F. CONCLUSIÓN

II.- Evaluación de la documentación justificativa de baja anormal

En relación a la documentación presentada por la mercantil Dúplex Elevación, S.L.U., se justifica la oferta económica realizada fundamentándola en la obtención de bajos costes relacionados con los siguientes motivos:

- Se ocupa de un volumen trabajo de mantenimiento y conservación de más de 100 ascensores en el propio municipio de Pozuelo de Alarcón y más de 250 en las localidades limítrofes que le confiere una mayor optimización del trabajo por la cercanía geográfica entre las distintas instalaciones que le permiten reducir tiempos de desplazamiento y consumos de combustible de vehículos.
- Obtiene grandes descuentos en los materiales y repuestos debido al volumen de negocio que mantienen.
- El centro logístico de la empresa se localiza en el municipio de Madrid.
- Dispone en plantilla de 70 técnicos con la categoría de oficial para atender las instalaciones situadas en la Comunidad de Madrid.

- Posee conocimiento de las instalaciones objeto del contrato y su estado ya que desde el año 2020 hasta la extinción del anterior contrato de mantenimiento en julio de 2024 fue la empresa mantenedora de las mismas, lo que le permite disponer de una base de datos para estimar costes de forma más rigurosa en los tiempos de mano de obra de las tareas preventivas y de corrección de averías, así como en los desplazamientos, utilización de repuestos, etc.

Asimismo, consta en la documentación presentada un desglose de los costes soportados por la empresa para el cumplimiento del contrato, referido al lote 1, en el que se contemplan los gastos asociados a: mantenimiento preventivo y revisiones periódicas; materiales fungibles y repuestos; mantenimiento correctivo y atención de incidencias con y sin utilización de repuestos; inspecciones reglamentarias; gastos generales tales como seguro de Responsabilidad Civil, mano de obra indirecta, vehículos, vestuario, equipos de protección, herramientas y otros gastos; y beneficio industrial.

Del desglose pecuniario, del que se acompaña hoja de cálculos como anexo, la empresa licitadora concluye que, teniendo en cuenta la experiencia y conocimiento obtenido durante los últimos 4 años como empresa mantenedora de las instalaciones de aparatos elevadores del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, con la oferta realizada les permite alcanzar un beneficio del 13%. Además, la empresa licitadora expone que la realización del mantenimiento de estas instalaciones les brinda la oportunidad de participar en otros contratos por la instalación de nuevos equipos y que le aporta, tanto a la empresa como a su personal, continuidad y solvencia económica durante la duración del contrato.

En relación a la documentación presentada por la mercantil Bayfer, S.L.U., se justifica la oferta realizada, primeramente, tomando en consideración la siguiente serie de motivaciones:

- Bayfer pertenece al Grupo Orona, el cual tiene definido unos procesos de gestión de repuestos para las instalaciones contempladas en el lote 2 basado en el análisis de proveedores, calidad, plazos y aspectos propios del servicio que permiten ajustar los costes del servicio.
- Ventaja de costes de materiales debido a su expansión y aumento de volumen de actividad que permite alcanzar acuerdos comerciales óptimos con los proveedores.
- En la actividad consistente en el mantenimiento de puertas automáticas, incluidas en el lote 2 del contrato, gestiona un volumen de trabajo de 4.000 puertas automáticas en conservación a nivel estatal, lo que redundará en un aumento de la rentabilidad del servicio y amortización de repuestos ya estocados.
- Dispone de un sistema de gestión de repuestos debido a su capacidad productiva y de fabricación, al disponer de plantas de producción y fabricación propias que incluyen un almacén central, que le faculta la disponibilidad inmediata de repuestos con stock permanente.
- Desarrollo programático, a través de aplicativos, para el abastecimiento de materiales que permiten una gestión informatizada desde su fabricación hasta la llegada a la instalación del cliente.

- Dispone de una red de almacenes basado en los almacenes centrales de repuestos de las plantas productivas y de fabricación que dan servicio a los almacenes principales y estos, a su vez, a los almacenes soporte; lo que permite un flujo de materiales continuo para el desempeño del servicio de mantenimiento.

Por otra parte, la empresa licitadora expone que no ha recurrido a ningún tipo de fuente externa para la obtención de ayudas del Estado de cualquier índole con las que se haya diseñado el presente planteamiento del servicio de mantenimiento del lote 2 para el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, por lo que no existen factores ajenos a la organización propia de la empresa que puedan condicionar su viabilidad.

No obstante todo lo anterior, cabe indicar que si bien en la documentación justificativa no constan desglosados datos de costes de materiales o medios auxiliares, así como tampoco datos sobre descuentos de proveedores o de producción propia, la empresa licitadora especifica que, habiendo estudiado las cláusulas de los pliegos del presente contrato, referido al lote 2, plantear un descuento en materiales y repuestos del 30% sobre el precio de venta al público (PVP) les reporta aun así un beneficio medio e entre un 6% y un 12% en cada reparación, y teniendo en cuenta un 13% de gastos estructurales.

4.- CONCLUSIÓN.-

En virtud de todo lo expuesto, desde el punto de vista técnico, se informa que se consideran suficiente y adecuadamente justificadas las propuestas económicas y las bajas ofertadas por parte de las mercantiles Dúplex Elevación, S.L.U. y Bayfer, S.L.U.

Lo que se informa, a los efectos oportunos, en Pozuelo de Alarcón a la fecha de la firma.

El Jefe de Departamento de Edificación

Jesús Serrano Blanco
(Firmado digitalmente)