

N.º de Expediente: 300/2023/00548

CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL EN LOS EQUIPAMIENTOS ADSCRITOS AL DISTRITO DE CENTRO: Centros de Servicios Sociales, Centros Culturales, Centro de Atención a la Infancia, Centros Administrativos, Escuela de Música, Área Gimnástica Canina e Instalaciones Deportivas.

INFORME DE VALORACIÓN SOBRE LA JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR LAS EMPRESAS CON OFERTAS, INICIALMENTE, ANORMALMENTE BAJAS, DESPROPORCIONADAS O TEMERARIAS

El objeto de este informe es la valoración sobre la justificación presentada por las empresas con ofertas, inicialmente, anormalmente bajas, desproporcionadas o temerarias, en el procedimiento abierto para la adjudicación del contrato administrativo denominado "CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL EN LOS EQUIPAMIENTOS ADSCRITOS AL DISTRITO DE CENTRO: Centros de Servicios Sociales, Centros Culturales, Centro de Atención a la Infancia, Centros Administrativos, Escuela de Música, Área Gimnástica Canina e Instalaciones Deportivas".

Conforme al Acta de la Mesa de Contratación, reunida con fecha 20 de febrero de 2024, se procedió a la apertura del sobre que contiene la documentación relativa a los criterios de adjudicación valorables en cifras y porcentajes de los licitadores presentados, remitiéndose al servicio promotor para que se determinase si existían ofertas que, en principio, se pudieran considerar anormalmente bajas, desproporcionadas o temerarias.

El Punto 20 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, PCAP) con respecto a las ofertas anormalmente bajas establece que:

"Para la determinación de una baja anormal se considerará la oferta en su conjunto, esto es la baja en precio de la oferta económica del apartado C del punto 19.2 del Anexo I del presente pliego, más la oferta a la realización de los criterios del apartado B "Mejoras en los servicios", del punto 19.2. del Anexo I del presente pliego.

Para la determinación de la baja total ofertada se sumará a la baja del precio de la oferta económica del apartado C del punto 19.2 del Anexo I del presente pliego, las siguientes bajas ofertadas por el licitador en los siguientes criterios de adjudicación conforme al siguiente baremo:

Criterios de adjudicación	Incremento (%)
B.1. Medidas de ahorro energético:	
B.1.a. Sustitución de fluorescentes o lámparas existentes a tipo led.	- Se le incrementará un 0,2% por cada módulo completo de 100 unidades ofertado. La oferta del máximo de 10 módulos completos supondría un incremento de un 2%.
B.1.b. Instalación de detectores de presencia:	- Se le incrementará un 1% por cada módulo completo de 25 unidades ofertado. La oferta del máximo de 1 módulo completo supondría un incremento de un 1%.
B.3. Ampliación de superficie de pintura:	- Se le incrementará un 0,5% por cada módulo completo de 250 metros cuadrados de superficie ofertado. La oferta del máximo de 5 módulos completos supondría un incremento de un 2,5%.
B.4. Instalación de termos de bajo consumo eléctrico:	

Página 1 de 6

Información de Firmantes del Documento

ANGEL PONCE DE LEON BARATAS - ADJUNTO AL DEPARTAMENTO DEL SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE Y ESCENA URBANA
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/03/2024 11:35:47

CSV : 1NQK05MKNHKSPD0J



MADRID



<p>B.4.a. Instalación de termos de bajo consumo eléctrico (100 a 200 litros).</p> <p>B.4.b. Instalación de termos de bajo consumo eléctrico (hasta 50 litros).</p>	<p>- Se le incrementará un 0,3% por cada módulo completo de 2 unidades ofertado. La oferta del máximo de 2 módulos completos supondría un incremento de un 0,6%.</p> <p>- Se le incrementará un 0,15% por cada módulo completo de 2 unidades ofertado. La oferta del máximo de 4 módulos completos supondría un incremento de un 0,6%.</p>
<p>B.5.- Instalaciones de líneas de vida en los equipamientos municipales:</p>	<p>- Se le incrementará un 1,5% por cada módulo completo de 150 metros lineales ofertado. La oferta del máximo de 2 módulos completos supondría un incremento de un 3%.</p>
<p>B.6.- Mejoras en la dotación de elementos de protección contra incendios:</p> <p>B.6.a. Colocación/reposición de nuevos extintores.</p> <p>B.6.b. Adaptación a normativa vigente de la posición y altura de extintores y pulsadores de PCI.</p> <p>B.6.c. Adaptación a normativa vigente de la Señalética completa de PCI existente.</p>	<p>- Se le incrementará un 0,1% por cada módulo completo de 10 unidades ofertado. La oferta del máximo de 1 módulo completo supondría un incremento de un 0,1%.</p> <p>- Se le incrementará un 0,3% por cada módulo completo de 200 unidades ofertado. La oferta del máximo de 1 módulo completo supondría un incremento de un 0,3%.</p> <p>- Se le incrementará un 0,7% por cada módulo completo de 750 unidades ofertado. La oferta del máximo de 1 módulo completo supondría un incremento de un 0,7%.</p>
<p>B.7. Mejoras en los equipamientos y reparaciones especiales:</p>	<p>- Se le incrementará un 0,8% por cada módulo completo de 5.000 euros ofertado. La oferta del máximo de 10 módulos completos supondría un incremento de un 8%.</p>
<p><i>Parámetros que permitan identificar que una oferta se considera anormal</i></p>	
<p>Se considerarán, en principio, anormalmente bajas, desproporcionadas o temerarias las ofertas que considerando la suma de las bajas anteriormente citadas se encuentren en los siguientes supuestos:</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales. 2. Cuando concurren dos o más licitadores, las que sean inferiores al presupuesto base en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas consideradas las bajas indicadas en los criterios de adjudicación. 	

No procede el establecimiento de los parámetros para apreciar la anomalía en el criterio B.2 Disposición de vehículos de carácter ambiental, porque se han definido por el promotor del contrato delimitando al máximo los compromisos a asumir, sin que resulte que por ofertar el máximo o alejarse de lo ofertado por los restantes licitadores, sea susceptible de incurrir en valores anormales.

De acuerdo con lo anterior y, a modo de ejemplo, en el caso de que se oferten al completo las mejoras en los servicios de los criterios B.1, B.3., B.4, B.5, B.6 y B.7 del punto 19.2 del Anexo I del presente pliego, se sumarán 18,2 unidades porcentuales a la baja del precio de la oferta económica del apartado C del punto 19.2 del Anexo I del presente pliego."

Una vez examinadas las ofertas, podemos calcular el umbral por debajo del cual podemos considerar una oferta como anormalmente baja, desproporcionada o temeraria, de acuerdo con lo establecido en el Punto 20 del Anexo I del PCAP: "Cuando concurren dos o más licitadores, las que sean inferiores al presupuesto base en **más de 10 unidades porcentuales** a la media aritmética de las ofertas presentadas consideradas las bajas indicadas en los criterios de adjudicación". A continuación, se

Página 2 de 6

Información de Firmantes del Documento

ANGEL PONCE DE LEON BARATAS - ADJUNTO AL DEPARTAMENTO DEL SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE Y ESCENA URBANA
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/03/2024 11:35:47

CSV : 1NQK05MNHKSPD0J



MADRID



detallan en el cuadro adjunto las ofertas totales realizadas por cada licitador incluyendo los incrementos de las bajas ofertadas por los criterios de adjudicación.

NOMBRE DE LA EMPRESA	OFERTA ECONÓMICA SIN IVA	BAJA (%)	INCREMENTO BAJAS OFERTADAS CRITERIOS ADJUDICACIÓN (%)	TOTAL BAJA (%)	OFERTA TOTAL (BAJA ECON.+BAJA MEJORAS)
GENERA QUATRO, S.L.	404.594,08	34,85%	18,20%	53,05%	291.555,14
AVIO SOLUCIONES INTEGRADAS, S.A. UNIPERSONAL	558.829,54	10,01%	18,20%	28,21%	445.809,23
CENTRALIA SERVICIOS INTEGRALES, S.R.L.	551.439,75	11,20%	18,20%	29,40%	438.419,44
ACIERTA ASISTENCIA, S.A.	472.120,08	23,97%	18,20%	42,17%	359.118,93
U.T.E. ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A. - INGENIERÍA Y DISEÑOS TÉCNICOS, S.A.U.	614.718,70	1,01%	18,20%	19,21%	501.698,39
FULTON SERVICIOS INTEGRALES, S.A.	579.196,08	6,73%	18,20%	24,93%	466.177,73

Por lo que la media aritmética de las ofertas totales presentadas (baja económica + baja de las mejoras) sería de 417.129,81 euros. De esta forma, las ofertas de los licitadores que fuesen inferiores a 10 unidades porcentuales de dicha media se pueden considerar, en principio, como anormalmente bajas, desproporcionadas o temerarias, es decir, todas aquellas ofertas inferiores a la cantidad de 375.416,83 euros.

Por tanto, siguiendo los criterios que establece el Punto 20 del Anexo I del PCAP, se determina que las ofertas de las siguientes empresas se consideran, inicialmente, anormalmente bajas, desproporcionadas o temerarias: GENERA QUATRO, S.L., con una oferta de 291.555,14 euros y ACIERTA ASISTENCIA, S.A., con una oferta de 359.118,93 euros, en ambos casos incluidos los criterios de adjudicación y excluido el IVA.

Conforme a lo que establece el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la Mesa acuerda solicitar, antes de formular propuesta de adjudicación, justificación de la oferta presentada a la empresa GENERA QUATRO, S.L. y a la empresa ACIERTA ASISTENCIA S.A.

A continuación, se procede a analizar y valorar esta documentación.

CONSIDERACIONES GENERALES:

El artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, establece que:

"4. Cuando la mesa de contratación, o en su defecto el órgano de contratación hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, deberá requerir al licitador o licitadores que las hubieren presentado dándoles plazo suficiente para que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos.

La petición de información que la mesa de contratación o, en su defecto, el órgano de contratación dirija al licitador deberá formularse con claridad de manera que estos estén en condiciones de justificar plena y oportunamente la viabilidad de la oferta.

Concretamente, 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 el procedimiento deberá solicitarse el asesoramiento técnico del servicio correspondiente.

En todo caso, los órganos de contratación rechazarán las ofertas si comprueban que son anormalmente bajas porque vulneran la normativa sobre subcontratación o no cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes, en aplicación de lo establecido en el artículo 201.

Se entenderá en todo caso que la justificación no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador cuando esta sea incompleta o se fundamente en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico."

Por tanto, este Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana valora las justificaciones presentadas ateniéndose a estos criterios, considerándolas incompletas cuando los argumentos presentados no estén respaldados por documentos que permitan comprobar efectiva y cuantitativamente el ahorro que justifique las ofertas de baja.

A continuación, se valoran las justificaciones específicas de cada licitador cuya oferta se considera, inicialmente, anormalmente baja, desproporcionada o temeraria.

1. VALORACION DE LA DOCUMENTACION DE GENERA QUATRO, S.L.

La empresa **GENERA QUATRO, S.L. no presenta en tiempo y forma dicha justificación**, por lo que el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana considera que no queda justificada la baja ofertada por la empresa **GENERA QUATRO, S.L. y propone la consideración de su oferta como anormalmente baja, desproporcionada o temeraria.**

2. VALORACION DE LA DOCUMENTACION DE ACIERTA ASISTENCIA S.A.

La empresa **ACIERTA ASISTENCIA S.A. presenta en tiempo y forma dicha justificación**, argumentando un perfecto conocimiento de los servicios a prestar; experiencia en el mantenimiento de centros de todo tipo para otros Distritos del Ayuntamiento de Madrid; haber realizado la visita a todos los centros incluidos en el contrato durante la fase de licitación, pudiendo conocer su realidad; implantación en la Comunidad de Madrid de dicha empresa; amplia experiencia durante los últimos años en el mantenimiento integral de edificios de diferente tipología; la posesión de equipos de trabajo especializados con amplia experiencia en labores similares, que la calidad en los trabajos quedará asegurada, aportando copia de certificados de los sistemas de gestión y de calidad y, finalmente, desglosando económicamente los gastos derivados del contrato.

En el desglose económico figuran los costes previstos de personal adscrito al contrato que ascienden a 87.869,84 euros/año, de acuerdo al siguiente cuadro:



RESUMEN ECONÓMICO DE LA OFERTA

PERSONAL				
CATEGORÍA	ASIGNACIÓN	SALARIO BRUTO	GASTOS SOCIALES	COSTE EMPRESA
PREVENCIÓN RIESGOS LABORALES	2,00%	33.000,00 €	10.543,50 €	870,87 €
COORDINACIÓN	5,00%	38.000,00 €	12.141,00 €	2.507,05 €
RESPONSABLE TÉCNICO	20,00%	33.000,00 €	10.543,50 €	8.708,70 €
OFICIAL 1º POLIVALENTE	100,00%	22.000,00 €	7.029,00 €	29.029,00 €
OFICIAL 1º POLIVALENTE	100,00%	22.000,00 €	7.029,00 €	29.029,00 €
RETÉN / EQUIPO RESPUESTA RÁPIDA / SERVICIO GUARDIA 24H				1.500,00 €
SUSTITUCIÓN VACACIONES				5.225,22 €
OTRAS NECESIDADES DE PERSONAL				11.000,00 €
SUBTOTAL PERSONAL				87.869,84 €

En dicha tabla se observa que se asigna al técnico/a responsable un 20% de su jornada y, por tanto, de su coste de empresa, es decir, que se dedicará en un 20% a este contrato. Sin embargo, en la cláusula 4 "OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA" del Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante, PPT) se establece como personal mínimo, entre otros, un técnico/a responsable dedicado en **exclusiva** al mismo. Por tanto, no se considera válida la justificación aportada.

Asimismo, en la tabla figura que se asignarán al 100% dos (2) oficiales de 1ª polivalentes para la ejecución de los trabajos objeto del contrato. No obstante, la Cláusula 8 "DOCUMENTACION" del PPT, establece que en la fase de licitación las empresas licitadoras presentarán un Plan Operativo en el que debe figurar el organigrama del servicio, con especial referencia a la composición de los equipos destinados a trabajos de mantenimiento. El Plan Operativo presentado por la empresa licitadora en el Sobre B (página 8) figura como "Equipo de mantenimiento de presencia física" que se destinarán tres (3) oficiales de 1ª. A mayor abundamiento, el Punto 1.5 del Anexo I del PCAP establece la obligación de subrogación por norma legal, un convenio colectivo o un acuerdo de negociación colectiva de eficacia general, figurando en el Anexo VIII del PCAP la subrogación de tres (3) trabajadores correspondientes al Grupo 5, Operaria/o. Por tanto, no se considera válida la justificación aportada.

También, figura una tabla con los costes previstos para la subcontratación de trabajos especializados objeto del contrato por parte de empresas especialistas.

SUBCONTRATACIÓN		Coste anual
ASCENSORES	Empresa especialista	22.200,00 €
PARARRAYOS	Empresa especialista	420,00 €
DESATRANCOS	Empresa especialista	990,00 €
OCA	Empresa autorizada	4.000,00 €
LEGIONELLA	Empresa autorizada	8.700,00 €
INTRUSIÓN, CRA	Empresa autorizada	5.220,00 €
SUBTOTAL SUBCONTRATACIÓN		41.530,00 €

OTROS SERVICIOS OBJETO DE SUBCONTRATACIONES GENERALMENTE A DEMANDA		Coste anual
Otros servicios objeto de subcontrataciones (Rayos X, líneas de vida, desfibriladores, PCI...)	Diferentes empresas según necesidad	11.300,00 €

La empresa no aporta carta de compromiso de las empresas especialistas que ejecutarían estos trabajos por los costes que figuran en la tabla. Por tanto, no se considera válida la justificación aportada.

De igual forma, figura una tabla con la estimación que el licitador realiza para determinar el coste de las mejoras ofertadas, no aportando justificación de la determinación de dicho coste. Por tanto, no se considera válida la justificación aportada.

Finalmente, el licitador afirma asumir y acatar los pliegos (PCAP y PPT) del contrato, si bien, como se ha puesto de manifiesto anteriormente se observan claros incumplimientos a los mismos en la justificación a la oferta presentada.



Por tanto, la justificación de la oferta económica no es admisible, ya que no contempla los medios adecuados establecidos en el Pliego.

Por todo ello, el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana considera que no queda justificada la oferta presentada por la empresa **ACIERTA ASISTENCIA S.A.** y **propone la consideración de su oferta como anormalmente baja, desproporcionada o temeraria.**

El presente informe se remitirá al Departamento de Contratación, en respuesta a su petición, a los efectos oportunos.

Ángel Ponce de León Baratas
Adjunto/a al Departamento del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana
(Documento firmado electrónicamente en los términos,
fecha y hora expresados al pie de este escrito)

Información de Firmantes del Documento



ANGEL PONCE DE LEON BARATAS - ADJUNTO AL DEPARTAMENTO DEL SERVICIO DE MEDIO
AMBIENTE Y ESCENA URBANA
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/03/2024 11:35:47

CSV : 1NQK05MKNHKSPD0J

