

CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES Y REPARACIÓN DE MAQUINARIA DE HOSTELERÍA DEL COLEGIO MAYOR Y CAMPUS LOS PEÑASCALES DE LA FUNDACIÓN SEPI

(Ref.: T2024.02)

LOTE 1: SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES

INFORME SOBRE OFERTA ANORMALMENTE BAJA DE COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U. (COMSA)

OBJETO

Se redacta este Informe con el fin de realizar la Valoración Técnica de la Justificación del bajo nivel de precio ofertado realizada por COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U. dentro del proceso del concurso de CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES Y REPARACIÓN DE MAQUINARIA DE HOSTELERÍA DEL COLEGIO MAYOR Y CAMPUS LOS PEÑASCALES DE LA FUNDACIÓN SEPI según Referencia T2024.02

ANTECEDENTES

COMSA presenta una Proposición Económica para el Concurso indicado de 109.592,56 €, IVA incluido, considerando la Mesa de Contratación de la Fundación SEPI que puede ser considerada anormalmente baja de acuerdo con lo establecido en el Apartado 8.3.2 del Pliego de Clausulas Administrativas Particulares (PCAP) y el Artículo 149 de la Ley de Contratos del sector Público, donde se indica la presunción de anormalidad a aquellas ofertas en las que concurriendo un único licitador su oferta sea inferior al presupuesto de licitación en más de 25 unidades porcentuales.

Ante esta situación, la Mesa de Contratación solicita la justificación desglosada y razonada, detallando el bajo nivel de precios o de costes mediante la información y documentos pertinentes.

En el anterior sentido, el Apartado 4º del Artículo 149 de la Ley de Contratos del Sector Público establece que la justificación del bajo nivel del precio podrá deberse 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) La posible obtención de una ayuda del estado

Dicho Artículo establece además que *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.*

Para elaborar el presente informe se han tenido en cuenta los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa para la Contratación de los Servicios de Mantenimiento Integral de las Instalaciones y Reparación de Maquinaria de Hostelería del Colegio Mayor y Campus Los Peñascales de la Fundación SEPI (Ref.: T2024.02)
- Pliego de Clausulas Administrativas Particulares para la Contratación de los Servicios de Mantenimiento Integral de las Instalaciones y Reparación de Maquinaria de Hostelería del Colegio Mayor y Campus Los Peñascales de la Fundación SEPI (Ref.: T2024.02)
- Pliego de Prescripciones Técnicas para la Contratación de los Servicios de Mantenimiento Integral de las Instalaciones y Reparación de Maquinaria de Hostelería del Colegio Mayor y Campus Los Peñascales de la Fundación SEPI (Ref.: T2024.02)
- Oferta Técnica y Económica de COMSA según los siguientes documentos:
 - Memoria Técnica Justificativa de los Criterios no evaluables automáticamente con dos apartados diferenciados:
 - Propuesta de Organización del Servicio
 - Plan de Calidad de Servicio
 - Oferta Económica
- Informe de Justificación de Valores Anormales o Desproporcionados para la Contratación de los Servicios de Mantenimiento Integral de las Instalaciones y Reparación de Maquinaria de Hostelería del Colegio Mayor y Campus Los Peñascales de la Fundación SEPI-Lote 1 (Ref.: T2024.02)

VALORACIÓN TÉCNICA DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE COMSA

Estudio de Costes para Servicio dentro del Alcance de Contrato

En el Informe de Justificación se comprueba que se ha incluido una tabla con el Cálculo de los Costes del Servicio donde se desglosan por diferentes conceptos:

1. Mano de Obra Directa donde se incluye el coste de los Oficiales de Mantenimiento asociados al contrato, el Servicio de Emergencia 24 horas y costes adicionales por absentismo laboral y aumentos por convenio.
2. Herramientas y materiales donde se incluyen las herramientas, medios técnicos, material preventivo y material fungible

3. Trabajos especializados donde se incluye el mantenimiento técnico legal y las inspecciones técnicas ya sean realizados por personal especialista de COMSA, por subcontratistas especializados o por OCAs

El precio asignado a cada concepto, al que se añade posteriormente los gastos generales y el beneficio industrial da el Precio de Venta, comprobándose que coincide con el precio ofertado.

Posteriormente en el Documento de Justificación se especifican las razones por las cuales se pueden reducir los costes respecto al precio base de Licitación en cada uno de los conceptos anteriores.

En la parte de Mano de Obra Directa, se comprueba que COMSA cumple el Convenio Colectivo del Sector de Industria, Servicios e Instalaciones del Metal de la Comunidad de Madrid tomando como base la categoría del grupo 5 Operario.

La parte de Maquinaria y Materiales queda justificada como medios propios para la prestación del servicio aportándose el desglose de Instrumentos, Herramientas y Medios Técnicos de que dispone y en el caso en que haya que adquirir nuevos materiales, cuenta con importantes descuentos de proveedores, adjuntándose cartas de compromiso de dichos proveedores con los descuentos aplicados.

En el caso de los Trabajos especializados, quedan justificados por la estructura de personal de la empresa con departamentos con personal propio especializado en las diferentes instalaciones, aportándose cuadros de personal por funciones o departamentos incluyendo Personal Técnico, Personal para la Ejecución de Trabajos y Personal Especializado

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto anteriormente, entendemos que la Justificación de la Oferta Económica de la empresa COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U. (COMSA) dentro del proceso del concurso de CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES Y REPARACIÓN DE MAQUINARIA DE HOSTELERÍA DEL COLEGIO MAYOR Y CAMPUS LOS PEÑASCALES DE LA FUNDACIÓN SEPI según Referencia T2024.02, satisfactoriamente el bajo nivel de precios ofertado y los costes propuestos por el licitador.

Madrid, 16 de Julio de 2.024

Alvaro Zamora Morcillo
Ingeniero Industrial