



PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA BAJA DESPROPORCIONADA DEL EXPEDIENTE NÚMERO 2023-0421 CORRESPONDIENTE A LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS PARA LA INSTALACIÓN RECEPTORA DE GAS NATURAL Y ADECUACIÓN DE LA SALA DE CALDERAS Y COCINA EN EL PARADOR DE TURISMO DE SIGÜENZA (GUADALAJARA).

1) ANTECEDENTES

Con fecha 26 de febrero de 2024, desde la Dirección de Inversiones y Compras es informado TH MANTENIMIENTO S.L., licitador de la contratación correspondiente a las Obras para la instalación receptora de gas natural y adecuación de la sala de calderas y cocina en el Parador de Turismo de Sigüenza (Guadalajara), que, una vez realizada la apertura de las proposiciones económicas de dicha contratación y examinadas las mismas, se ha detectado que su empresa se encuentra en presunción de temeridad de acuerdo con lo establecido la Cláusula Séptima del Pliego de Condiciones de Contratación que rige dicha contratación.

En la misma comunicación es solicitada justificación económica basada en lo establecido en el punto 7.2. del Pliego de Condiciones de Contratación, según el cual el licitador debe justificar, en el plazo establecido, la valoración de la oferta y precisar las condiciones de la misma, en particular en lo que se refiere al ahorro que permita el procedimiento de ejecución del contrato, las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionales favorables de que disponga para ejecutar la prestación, la innovación y originalidad de las soluciones y el respeto de las obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público o la posible obtención de una ayuda del Estado o del Sector Público.

2) ANÁLISIS

Con fecha 05 de marzo de 2024, se recibe la siguiente documentación enviada por la Dirección de Inversiones y Compras:

- Requerimiento enviado a la empresa TH MANTENIMIENTO S.L., solicitando justificación de la oferta anormalmente baja.
- Documento presentado por la empresa TH MANTENIMIENTO S.L., titulado "justificación oferta incurso en presunción de anormalidad".

3) JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA

TH MANTENIMIENTO, S.L., presenta documento de justificación de baja desproporcionada que basa en los siguientes epígrafes:

- **1. JUSTIFICACIÓN OFERTA INCURSA PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD**

En este punto, TH MANTENIMIENTO se limita a exponer su experiencia desde el año 1986 y su conocimiento en este tipo de instalaciones. Sin embargo, posteriormente, menciona lo siguiente: *"Por otro lado, TH Mantenimiento S.L.U es responsable del mantenimiento del Parador de Melilla, por lo que está familiarizada con las instalaciones objeto de esta licitación"*.



PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

La obra objeto de esta licitación tiene lugar en el Parador de Turismo de Sigüenza (Guadalajara), no en el Parador de la ciudad de Melilla. Este hecho sugiere que el estudio de la obra no ha sido adecuadamente preparado.

- 1.1 SOLUCIONES TÉCNICAS ADOPTADAS Y CONDICIONES FAVORABLES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

En este punto, TH Mantenimiento propone un cambio en el modelo y la marca de las calderas y la bomba de calor. Aunque adjunta las fichas técnicas de los equipos, no incluye presupuestos de los proveedores que respalden el valor de dichos equipos.

- 1.2 ESTUDIO ECONÓMICO

Mano de obra: Comenta [Todo el personal adscrito a este contrato y que se encargará de ejecutar los trabajos contará con la categoría de Oficial de 1ª Instalador/ Ayudante Instalador de Climatización Dentro del Convenio Colectivo de la Industria, Servicios e Instalaciones del Metal de la Ciudad Autónoma de Melilla. El resto del personal de TH MANTENIMIENTO, S.L.U. que puede estar al servicio de contrato y al resto de los contratos de TH MANTENIMIENTO, S.L.U. está suscrito y contratado al mismo Convenio. El concepto de Mano de obra se ha calculado con base en los rendimientos medios para cada operación, considerando que su ejecución se realiza en buenas condiciones de trabajo, por personal especializado y con los medios auxiliares necesarios.](#)

La obra objeto de esta licitación se lleva a cabo en el Parador de Sigüenza, ubicado en la provincia de Guadalajara.

Consecuentemente, el informe del licitador no se puede considerar acreditativo de la viabilidad de los costes a que se refiere, sin que sea tarea del órgano de contratación indagar o analizar si concurre dicha viabilidad, si no del licitador presuntamente incurso en la baja desproporcionada.

Equipos: Comenta [Los equipos se han valorado con base en los equipos prescritos en proyecto necesarios a la ejecución de la instalación. Para ello, se han utilizado los precios de venta al público de las tarifas de los fabricantes, con el descuento aplicado a TH MANTENIMIENTO S.L.U](#) Sin embargo, no se proporciona ninguna justificación adicional del coste de los equipos, como presupuestos u otro tipo de documentación

A continuación, indica lo siguiente: "Se adjunta al presente documento la oferta enviada por el fabricante Toshiba, este documento se presenta bajo la máxima confidencialidad, ya que contiene información que no debe ser accesible para nuestra competencia". Ni en el proyecto de Paradores adjunto al pliego de condiciones de contratación de esta licitación, ni en el documento de mediciones, se especifican equipos Toshiba. Además, TH MANTENIMIENTO no ha adjuntado la oferta mencionada ni las fichas técnicas. Esta omisión evidencia una falta de estudio de la oferta para esta obra y de la justificación de los precios propuestos.

Materiales: Indica ["Materiales necesarios al correcto funcionamiento y puesta en marcha de la instalación"](#). No se proporciona información adicional sobre los costes de estos materiales, lo cual no está acreditado.



PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

MEDIOS AUXILIARES Y PEQUEÑO MATERIAL: Indica *Los medios auxiliares y pequeño material se han calculado en función de la utilización de la unidad de obra, considerando herramientas de mano necesarias, alquiler de equipos, consumo energético o de combustible. En este concepto también, se han considerado los medios de elevación necesarios al montaje y desmontaje de los equipos exteriores.* No se proporciona ninguna información o documentación adicional que justifique lo aducido en el mencionado texto.

GASTOS GENERALES DE LA COMPAÑÍA Y BENEFICIO INDUSTRIAL: Indica *TH MANTENIMIENTO, S.L.U., dispone de una estructura organizativa muy ajustada a sus necesidades reales, teniendo centralizados en la Sede de Torrejón de Ardoz (Madrid) toda la parte de dirección, administración y departamento técnico, dependiendo y reportando el resto de las delegaciones a la sede. Esto hace que los gastos generales estén muy contenidos, controlados y ajustados en todo momento y siendo estos reducidos a nivel de compañía. Se ha propuesto para este contrato un valor de un 6% de beneficio industrial, ajustado y contenido, en función de la tónica general del mercado y de la situación general de la economía actual.* En los pliegos de condiciones de contratación de la licitación, se establece un % de beneficio industrial del 6%, luego no da lugar la justificación aportada.

- **2. JUSTIFICACIÓN OFERTA INCURSA PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD**

Adjunta en el Anexo N° 1, listado de personal de la delegación de Madrid que estaría disponible para este tipo de servicio.

ANEXO N.º 1 MEDIOS HUMANOS

TÉCNICO	CATEGORÍA	CARNET	EXPERIENCIA
Francisco Alonso Ramos	Jefe de Equipo	Mantenedor-Reparador-Instalador	35 años
Jorge Atance Corpas	Oficial 1ª	Mantenedor-Reparador-Instalador	15 años
Manuel Antonio Pérez	Oficial 1ª	Mantenedor-Reparador-Instalador	18 años
Iñigo Romero	Oficial 1ª	Mantenedor-Reparador-Instalador	18 años
Manuel Miguel Cruz	Oficial 2ª	Mantenedor-Reparador-Instalador	15 años
Oscar Cuadrado Regullón	Oficial 3ª	Mantenedor-Reparador-Instalador	11 años
Sergio Ferres	Oficial 3ª	Mantenedor-Reparador-Instalado	7 años
Javier Retortillo Hernández	Peón	--	3 años
Daniel Crespo Arranz	Oficial 3ª	Mantenedor-Reparador-Instalador	5 años
Daniel Cancela Marina	Oficial 3ª	Mantenedor-Reparador-Instalador	4 años
Marcial Sánchez Pazos	Oficial 2ª	Mantenedor-Reparador-Instalado	10 años
Antonio Piña Cuadrado	Oficial 1ª	Mantenedor-Reparador-Instalado	30 años
Sergio Becerra Redondo	Oficial 1ª	Mantenedor-Reparador-Instalado	12 años

En este cuadro, TH Mantenimiento detalla los recursos humanos y técnicos disponibles para llevar a cabo la obra, especificando su cantidad, pero no se especifica la dedicación parcial o completa a la obra licitada.



PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

- **3. EL RESPETO EN LAS OBLIGACIONES QUE RESULTEN APLICABLES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL, SOCIAL O LABORAL, Y SUBCONTRATACIÓN, NO SIENDO JUSTIFICABLES PRECIOS POR DEBAJO DEL MERCADO O QUE INCUMPLAN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 201 DE LA LCSP**

Indica: *TH MANTENIMIENTO, S.L.U.*, dispone además de los *Sistemas de Gestión de Calidad ISO 9001:2015*, de *Gestión Ambiental ISO 14001:2015* y de *Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo ISO 45001:2018*, de forma que la calidad de los trabajos está garantizada no solo por la calidad y experiencia del personal de *TH MANTENIMIENTO, S.L.U* y los medios técnicos de los que dispone, sino a través de la metodología de trabajo y el control y seguimiento tanto de los mismos, como de los productos utilizados para el mantenimiento mejorado y controlado por nuestros sistemas de calidad.

Para la ejecución del servicio objeto del presente contrato se tomarán las medidas oportunas para aminorar el impacto negativo ambiental de las mismas sobre el entorno.

Todas las actuaciones relativas a las medidas de gestión medioambiental siempre respetarán el cumplimiento de la norma ISO 14.001 que TH MANTENIMIENTO S.L.U tiene en vigor y el cumplimiento de la normativa actual RITE.

Se contará en todo momento con el responsable de Calidad y Medio Ambiente de la compañía junto con el apoyo y participación del gestor autorizado cuando sea preciso.

Los trabajos y acciones que se llevarán a cabo tendrán como objetivos principales:

- *Reducir al mínimo la generación de residuos a través de la optimización de los recursos.*
- *Reutilizar todos aquellos los materiales que puedan dar un segundo uso.*
- *Reciclar los materiales*

- **4. O LA POSIBLE OBTENCIÓN DE AYUDAS DEL ESTADO.**

Indica: *Para este contrato TH MANTENIMIENTO, S.L.U. no ha recibido ningún tipo de subvención o ayuda por parte del estado.*

- **5. CONSIDERACIÓN FINAL**

Indica:

Teniendo en cuenta que:

- 1. En esta justificación han sido tenidos en consideración todos los costes que aplican a este contrato.*
- 2. Se consideran así mismo en nuestra oferta todos los costes de mano de obra y desplazamientos para todos aquellos trabajos a realizar sobre los equipos que componen la instalación de climatización a los que se refiere este contrato.*



PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

3. TH mantenimiento, S.L.U., conoce el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) y demás documentación que ha de cumplir este contrato, el cual se asume y acata expresamente en su totalidad.

Por tanto, TH MANTENIMIENTO, S.L.U., se ratifica íntegramente en su oferta presentada y afirma que dicha oferta puede ser cumplida económica y técnicamente, y por tanto, consideramos se encuentra suficientemente justificada sobre la base de los razonamientos expuestos en esta justificación.

4) CONCLUSIÓN

La fiabilidad tanto del estudio de la ejecución de la obra como de su valoración económica, y por ende, su justificación de baja desproporcionada, no está justificada adecuadamente. Se hace referencia al Convenio Colectivo de la Industria, Servicios e Instalaciones del Metal de la Ciudad Autónoma de Melilla en lugar del aplicado en la localidad de Sigüenza (Guadalajara), lo que evidencia la falta de análisis y estudio de la obra en cuestión. Además, se menciona que se aporta ficha técnica y presupuesto de equipos TOSHIBA, equipos que no están especificados por la Dirección Facultativa en el proyecto y mediciones de Paradores. Aparte, las fichas técnicas de los equipos proporcionados en la propuesta técnica de la empresa TH MANTENIMIENTO, S.L.U. son de un fabricante diferente a TOSHIBA; se trata de fichas técnicas de FOXX y ENERBLUE.

Además, la información sobre los costes de materiales y equipos es otro aspecto crítico no acreditado. La ausencia de presupuestos de los diversos proveedores hace que carezcamos de una base sólida para evaluar la validez de los costes propuestos y la competitividad de la oferta en el mercado. Por lo tanto, no se considera justificada la baja desproporcionada en esta licitación

Madrid, 15 de abril de 2024

Álvaro Gómez Borrego

Técnico de la Dirección de Infraestructura Hotelera,

Mantenimiento y Decoración.

V° B° Alfredo Ruiz Mate

Director de Infraestructura Hotelera, Mantenimiento y Decoración.