

INFORME TÉCNICO SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA BAJA DESPROPORCIONADA DEL PROVEEDOR FAIN ASCENSORES, S.A. PRESENTADA AL CONCURSO DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS ASCENSORES DE LAS OFICINAS DE CONDE DE PEÑALVER 84 – MALDONADO 58, JULIÁN CAMARILLO 6B Y VALENTÍN BEATO 6 DE MADRID, REF. TSA0074582



INFORME TÉCNICO SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA BAJA DESPROPORCIONADA DEL PROVEEDOR FAIN ASCENSORES, S.A. PRESENTADA AL CONCURSO DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS ASCENSORES DE LAS OFICINAS DE CONDE DE PEÑALVER 84 – MALDONADO 58, JULIÁN CAMARILLO 6B Y VALENTÍN BEATO 6 DE MADRID, REF. TSA0074582

1. Objeto

Las oficinas del Grupo TRAGSA de Conde de Peñalver 84 - Maldonado 58, Julián Camarillo 6B y Valentín Beato 6 necesitan contar de manera obligatoria según la legislación vigente con un servicio de Mantenimiento Integral de sus ascensores para que estos puedan prestar su función de transporte vertical de una manera eficiente, cómoda y segura.

El servicio de mantenimiento/conservación de ascensores, por tenerse que llevar a cabo por una empresa especializada, que cuente con las debidas autorizaciones administrativas, no puede realizarse directamente por el Grupo TRAGSA, por carecer este de dichas competencias y autorizaciones, por lo que es necesario recurrir a medios externos.

Se contratará inicialmente por un periodo de dos años, siendo el contrato prorrogable año a año hasta un periodo total de cinco años (2+1+1+1)

El presente expediente desarrollará el procedimiento de contratación del servicio de mantenimiento integral de los ascensores de las oficinas de Conde de Peñalver 84 – Maldonado 58, Julián Camarillo 6B y Valentín Beato 6, por procedimiento abierto simplificado.

En este informe, se evalúa la información y documentación proporcionada por el proveedor, FAIN ASCENSORES S.A, cuya oferta presentada en la licitación para la contratación del servicio de mantenimiento integral de los ascensores de las oficinas de Conde de Peñalver 84 – Maldonado 58, Julián Camarillo 6B y Valentín Beato 6 de Madrid, con expediente TSA0074582, se ha identificado como oferta anormalmente baja, según los criterios establecidos al respecto en el Pliego de la Licitación.

2. Ofertantes

Examinadas por la Mesa de Contratación del Grupo TRAGSA las proposiciones presentadas por los licitadores en el procedimiento con número de expediente TSA0074582, se ha identificado como oferta anormalmente baja, según los criterios dispuestos en el Pliego de la Licitación, la oferta de FAIN ASCENSORES, S.A..

Una vez requerido al licitador, dándole plazo suficiente para que justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya

INFORME TÉCNICO SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA BAJA DESPROPORCIONADA DEL PROVEEDOR FAIN ASCENSORES, S.A. PRESENTADA AL CONCURSO DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS ASCENSORES DE LAS OFICINAS DE CONDE DE PEÑALVER 84 – MALDONADO 58, JULIÁN CAMARILLO 6B Y VALENTÍN BEATO 6 DE MADRID, REF. TSA0074582

definido la anormalidad de la oferta, procede a presentar información y documentos adicionales en tiempo y forma, que son objeto del presente informe, tras procederse al correspondiente análisis técnico.

3. Valoración de la baja desproporcionada

Se ha valorado la documentación adicional presentada según lo dispuesto en el artículo 149.4 de la LCSP, valorándose que la oferta presentada por FAIN ASCENSORES, S.A. puede ser cumplida, presentando valores normales y proporcionados, en sus costes directos (costes del personal, siempre dentro del convenio de aplicación, incluso considerando la actualización de las bases para el ejercicio 2021-2022-2023, resultando un beneficio industrial razonable del 8.85% para el 2021, 6,5% para el 2022 y 4,5% para el 2023); ofertando unos valores de gastos generales en rango normal, 13%, justificado adicionalmente por unos costes asociados a las guardias del servicio 24 horas y el servicio de atención de fines de semana más bajos que en otras empresas, ya que se han especializado en que sus técnicos atiendan zonas más pequeñas, pero más densas de ascensores, para reducir sus costes, como resultado de un estudio encargado por su empresa a una consultora externa en base a su plan de mantenimiento que les ha permitido maximizar la operatividad de sus técnicos y las zonas geográficas asignadas, que se han revisado, valorado y verificado durante los últimos años en distintas instalaciones; así como debido a su implantación internacional que les permite tener acceso a un mayor mercado de repuestos que les permite obtener unos menores costes en este apartado, e igualmente les permite unos costes de stock limitados, que redundan a su vez en una reducción de costes logísticos.

Madrid, a 25 de enero de 2023

Fdo. Raúl Gochicoa González
Gerente de Gestión Inmobiliaria