INFORME SOBRE LA OFERTA ANORMALMENTE BAJA DE LA EMPRESA ASCENSORES ZENER ARMONIZA, S.L.U., EN EL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN 2024/260505 "SERVICIO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ASCENSORES DEL EDIFICIO SEDE DEL INSTITUTO ANDALUZ DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA"

En la tramitación el expediente de contratación del Instituto Andaluz de Administración Pública 2024/260505 "SERVICIO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ASCENSORES DEL EDIFICIO SEDE DEL INSTITUTO ANDALUZ DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA", el día 15 de julio de 2024 se procede a la apertura del sobre único electrónico "Declaraciones responsables y documentación correspondiente a los criterios de adjudicación cuantificables" mediante la aplicación de fórmulas, a través del Sistema de Información de Relaciones Electrónicas en materia de Contratación (sIREC) – Portal de licitación electrónica de la Junta de Andalucía.

Realizada la misma, se constata que la oferta presentada por la empresa ASCENSORES ZENER ARMONIZA ,SLU.,es anormalmente baja al ser inferior en más de diez unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. En concreto, la media de las ofertas presentadas es de 2.230,01 €, siendo el umbral de las ofertas consideradas anormalmente baja de 2.007,01 €, habiendo presentado su oferta por un precio inferior, exactamente 1.800,00 €.

Por tanto, se acuerda concederle audiencia para que presente, dentro del plazo de cinco días hábiles, a contar desde el envío de la presente comunicación, a través del Sistema de Información de Relaciones Electrónicas en materia de Contratación (SiREC) - Portal de licitación electrónica de la Junta de Andalucía, la justificación de las condiciones de su oferta que fuesen susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o de costes de la misma, de forma desglosada razonada y detalladamente, de conformidad con lo establecido en la cláusula 10.3 del pliego de cláusulas administrativas particulares y en el artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Con fecha 22/07/2024 se realiza el requerimiento indicado, siendo puesto a disposición de la empresa y leído por la misma en ese día, presentando la empresa la documentación requerida en fecha 24/07/2024, y por tanto dentro del plazo concedido.

La determinación del presupuesto base de licitación por parte del Instituto Andaluz de Administración Pública se adecuó a los precios de mercado teniendo en cuenta los valores estimados en el contrato anterior para el año 2023, actualizándose conforme al IPC para el año 2024 indicado por el Instituto Nacional del Estadística (+3,40 %). Para las posibles prórrogas se actualizaron los precios para los años siguientes siguiendo las estimaciones de subida del IPC del Banco de España (+2,00 %). A todo ello se añadió el prorrateo del precio estimado de las dos revisiones por Organismo de Control Autorizado que han de realizarse, obteniéndose un precio promedio por unidad de ascensor y año.

El objeto del presente contrato consiste primordialmente en la prestación de una actividad, mediante el trabajo de personas, los técnicos que periódicamente realizan el mantenimiento, a los cuales hay que dotar de una infraestructura auxiliar (vehículos, herramientas, etc.), de unos medios auxiliares (centralita telefónica, oficinas y almacenes), del suministro de repuestos para subsanación de averías, todo ello acompañado de unos gastos de estructura que llevan asociado el funcionamiento de las empresas.

C/ Torneo 26 Aptdo de Correos 3200, 41002 Sevilla
Teléf: 955 04 24 00 Fax: 955 04 24 17
www.juntadeandalucia.es/institutodeadministracionpublica

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CESAR NARCISO RODRIGUEZ ACHUTEGUI	01/10/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmXURVY8C2NMMXJPXZVRMPK4DBF	PÁG. 1/4

Justificación y análisis de la oferta por parte de ASCENSORES ZENER ARMONIZA ,SLU.

ASCENSORES ZENER ARMONIZA ,SLU, declara que dispone de un centro de fabricación en Zaragoza de 5.000 m² destinados a la fabricación de puertas, y de 13.000 m² al resto del conjunto del ascensor. Trabajan con un almacén inteligente gestionado mediante un sistema robotizado que permite la reducción en tiempos de gestión de almacenaje hasta en un 65 % y el aseguramiento de stock en todo momento.

Cuentan con un centro de I+D+I gracias al cual están a la vanguardia en sistemas de eficiencia energética y mantenimiento predictivo. Todo ellos les permite abaratar costes y presentar precios competitivos.

Justifican que otro elemento que les permite reducir y optimizar costes es la implantación de un sistema de gestión ERP Sage X3 en el que se integran bajo el mismo la gestión de todas las áreas de la empresa (Mantenimiento, Contabilidad, Compras, Atención al Cliente, RRHH,…).

Asimismo, utilizan el sistema GMAO desarrollado íntegramente por su Departamento Informático junto con el Departamento de I+d+i, que les permite obtener una amplia ventaja competitiva respecto al resto de empresas licitadoras, ya que dicho sistema se encuentra operativo desde el año 2012, estando su inversión totalmente amortizada a la fecha. A través del GMAO planifican las rutas de mantenimiento de las instalaciones concursadas, aprovechando la cercanía con otros ascensores de otros clientes en mantenimiento, eliminando prácticamente los costes de desplazamiento. Así mismo, cuentan con un sistema propio de geolocalización de los técnicos, permitiendo asignar las solicitudes de asistencia al técnico más cercano.

ASCENSORES ZENER ARMONIZA ,SLU describe que cuenta con un parque de ascensores en mantenimiento de más de 7.900 unidades, y una experiencia en el sector de más de 45 años, garantizando la óptima realización de los programas de mantenimiento preventivo y correctivo bajo los más estrictos controles de calidad, siendo la primera empresa del sector en obtener la acreditación certificada de sistema de Calidad de acuerdo a las normas ISO 9001, ISO 14001 , ISO 45001 y Directiva 2014/33/UE–Anexo XI Modulo H1, además de contar con un sistema de gestión sometido continuamente a evaluación de acuerdo al modelo EFQM como modelo de Calidad Total.

La empresa indica que ha acreditado tanto su solvencia técnica como económica, y manifiesta que en la actualidad no esta incursa en ningún concurso de acreedores que pueda dificultar la ejecución de este contrato.

Se describe que la oferta realizada por ASCENSORES ZENER ARMONIZA ,SLU ha sido realizada tras un correcto análisis, mediante la optimización de los procedimientos, reducción de costes, y asumiendo una adecuación de la cuenta de resultados a la coyuntura actual y a la realidad de mercado, unido a la necesidad de abrir nuevas líneas de negocio para así garantizar la actividad de los puestos de trabajo creados en Sevilla y provincia.

Analizando los datos aportados hasta este momento, desde el Instituto Andaluz de Administración Pública, se considera que aún definiendo una buena organización interna y un procedimiento de funcionamiento y modelos innovadores de la empresa, por si solos no son motivo de justificación de la baja realizada, por lo que se analiza con detalle la documentación económica que se aporta seguidamente, la cual se considera de mayor relevancia e interés.

Para justificar económicamente la oferta realizada, ASCENSORES ZENER ARMONIZA ,SLU, aporta el desglose económico de mano de obra directa, indirecta, gastos de estructura, gastos generales y describe la forma de llegar a la oferta presentada, indicando los margenes de beneficio y los condicionantes considerados.

C/ Torneo 26 Aptdo de Correos 3200, 41002 Sevilla
Teléf: 955 04 24 00 Fax: 955 04 24 17
www.juntadeandalucia.es/institutodeadministracionpublica

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CESAR NARCISO RODRIGUEZ ACHUTEGUI	01/10/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmXURVY8C2NMMXJPXZVRMPK4DBF	PÁG. 2/4

Para el cálculo de los costes de personal parte del conste medio de un técnico oficial de 1ª, según el Convenio del Sector de la Industria de la Siderometalúrgica vigente, sumando el coste de atención por averías según datos estadísticos de ascensores similares a los indicados en el PPT y las cotizaciones a la Seguridad Social. Con ello justifican un coste/hora de 16,98€ para el Oficial de 1ª.

SALARIO OFICIAL 1ª	22.774,92 €
SEG SOCIAL (30% / SALARIO)	6.832,48 €
TOTAL COSTE SALARIAL	29.607,40 €
Nº HORAS AÑO	1.744
COSTE HORA	**16,98 €**

Para enjuiciar la viabilidad económica de la oferta presentada se considera básico determinar que los gastos en personal que se ofrecen permiten el normal cumplimiento de las necesidades explicitadas en el PPT con un estricto cumplimiento de la normativa laboral aplicable y en particular del convenio colectivo sectorial que resulte de aplicación. Tras el análisis de la justificación aportada, se comprueba que los datos tomados en el cálculo de los precios/hora del personal son correctos y cumplen con la normativa vigente. Quedan sin definir claramente las horas anuales consideradas para el cálculo en relación a la atención de averías, ya que se indica que proceden de datos estadísticos que no se aportan. Asimismo son consideradas en los cálculos 0,6 horas de mano de obra por ascensor y mes, dato del cual no se profundiza en su origen, siendo el aportado por la empresa en relación a su experiencia en instalaciones similares.

La empresa aporta una tabla desglosada en la que se indican todos los importes considerados para llegar al precio global ofertado, que es la siguiente:

Instituto Andaluz de Administración Pública	Uds.	HORAS MES	COSTE MATERIAL MES	INSPECCIÓN	COSTE HORA M.O.	COSTES DIRECTOS	COSTES INDIRECTOS	GASTOS GENERALES 5%	TOTAL COSTES (Dir+Ind+GG)	Bº INDUSTRIAL 6 %	TOTAL COSTES MES	IMPORTE LICITACIÓN MES	Bº NETO
Torneo, 26 Entrada Izquierdo	1	0,6	11,00 €	4,50 €	10,19 €	25,69 €	2,83 €	1,43 €	29,94 €	1,80 €	31,73 €	37,50 €	5,77 €
Torneo, 26 Entrada Derecho	1	0,6	11,00 €	4,50 €	10,19 €	25,69 €	2,83 €	1,43 €	29,94 €	1,80 €	31,73 €	37,50 €	5,77 €
Torneo, 26 Montacargas Izquierdo	1	0,6	11,00 €	4,50 €	10,19 €	25,69 €	2,83 €	1,43 €	29,94 €	1,80 €	31,73 €	37,50 €	5,77 €
Torneo, 26 Montacargas Derecho	1	0,6	11,00 €	4,50 €	10,19 €	25,69 €	2,83 €	1,43 €	29,94 €	1,80 €	31,73 €	37,50 €	5,77 €

Total Aparatos:	**4**
Total Licitación:	**1.800,00 €**
Total Costes:	**1.523,20 €**
Beneficio neto:	**276,80 €**

En relación al coste de materiales se indica igualmente que se basan en la experiencia y análisis de sus bases de datos en relación a ascensores de igual o similares características a los reflejados en el PPT. Se justifica que disponen de fábrica propia, lo que les aporta una ventaja competitiva a la hora de gestionar y disponer de repuestos. *Analizando esta justificación, se considera que es bastante genérica, siendo difícil comprobar la repercusión y el desglose de los materiales en la oferta económica presentada. Se han presupuestado 11,00 €/mes por ascensor en repuestos y materiales. Se trata de un concepto difícil de definir en detalle, ya que depende de la experiencia en mantenimientos similares y del estado de las instalaciones actuales.*

Por otro lado, se han incluido en el desglose 4,50€ por ascensor y mes en concepto de inspecciones. *Este importe es superior al considerado a la hora de calcular el Presupuesto Base*

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CESAR NARCISO RODRIGUEZ ACHUTEGUI	01/10/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmXURVY8C2NMMXJPXZVRMPK4DBF	PÁG. 3/4

de Licitación del Contrato por parte del IAAP, por lo que a este respecto no hay ninguna observación, no siendo un valor importante en relación a la baja ofertada.

ASCENSORES ZENER ARMONIZA ,SLU, indica que dado el alto grado de optimización de sus procesos, los costes generales representan únicamente el 5% de los costes totales. *Dado que el tenido en consideración a la hora de calcular el Presupuesto Base de Licitación es del 11%, esta circunstancia justifica parcialmente la baja presentada.*

ASCENSORES ZENER ARMONIZA ,SLU, indica que su plan de costes es totalmente viable para los trabajos descritos en el PPT, y que al ser los actuales mantenedores de los ascensores objeto de la presente licitación, conocen perfectamente las instalaciones y los costes asociados a las mismas. *Al ser la empresa que actualmente realiza el mantenimiento a los ascensores objeto de licitación, se constata por parte del IAAP que conocen a la perfección las instalaciones.*

Asimismo, justifican que el precio ofertado se corresponde con otros precios de mercado habituales, ya que dan servicio de mantenimiento en centros similares en la Administración. Indican una serie de 8 contratos vigentes con organismos públicos, en los cuales el precio hora por ascensor y mes es inferior al ofertado en el presente contrato (37,50 €), siendo en de precio más bajo 31,50 € por ascensor y mes.

Finalmente se justifica que la empresa cumple las obligaciones relativas a las disposiciones sobre protección y condiciones de trabajo de sus empleados, en concreto se halla al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones en materia de Seguridad y Prevención de Riesgos Laborales impuestas por las disposiciones vigentes y en concreto por la Ley 31/1995 de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales, por el Real Decreto 171/2004 de 30 de enero por el que se desarrolla el artículo 24 de dicha Ley en materia de coordinación de actividades empresariales y por el Real Decreto 39/1997 de 17 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de Prevención.

Conclusión sobre la oferta por parte de ASCENSORES ZENER ARMONIZA ,SLU.

Tras el análisis de la documentación, se considera que la oferta presentada por la empresa permite el normal cumplimiento del contrato, especialmente en cuanto a los costes salariales del personal encargado de la ejecución del objeto del contrato, habiendo operado su baja fundamentalmente reduciendo los márgenes de beneficio empresarial del contrato y en el ajuste del resto de conceptos presupuestados, basados en el conocimiento de las instalaciones de las cuales son los actuales mantenedores. Por todo lo descrito, se extremarán las precauciones por parte de esta Agencia en la exigencia del íntegro cumplimiento de las obligaciones establecidas en los pliegos que rigen el contrato, para evitar que en la ejecución del mismo pueda intentarse compensar la legítima opción de la empresa de reducir su margen de beneficios con un grado de ejecución de las prestaciones por debajo de lo exigido.

En la fecha de la firma electrónica

EL JEFE DE SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
GENERAL Y PERSONAL

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	CESAR NARCISO RODRIGUEZ ACHUTEGUI	01/10/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmXURVY8C2NMMXJPXZVRMPK4DBF	PÁG. 4/4