RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR PROVINCIAL DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA) SOBRE EXCLUSIÓN DE LA EMPRESA GENERAL ELEVADORES XXI, S.L. DE LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS 36 ASCENSORES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS (20 EDIFICIOS DE UN ASCENSOR Y 8 EDIFICIOS DE DOS ASCENSORES CADA UNO) DE LOS GRUPOS SE-0902 Y SE-0903 EN LA BARRIADA MARTÍNEZ MONTAÑÉS EN EL POLÍGONO SUR DE SEVILLA; Y DE DECLARACIÓN DE DICHA LICITACIÓN COMO DESIERTA. CÓDIGO EXPTE. CONTRATACIÓN: 2025/000692_CONTR 2025_388313.

ANTECEDENTES

1º.- En sesión celebrada el 8 de julio de 2025, se procedió por la Mesa a la apertura del sobre electrónico nº 3 (Documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de formulas) de las empresas que habiendo concurrido a la licitación habían sido admitidas a esta fase de procedimiento (GENERAL ELEVADORES XXI, S.L. y MAC PUAR ASCENSORES, S.L.) con el siguiente resultado:

EMPRESA	OFERTA MP, IVA EXC. (1)	OFERTA MC, % BAJA RESPECTO A LA BCCA ACTUALIZADA (2)	OFERTA MEJORA (3)
GENERAL ELEVADORES XXI, S.L.	31.721,76 €	20 %	SI
MAC PUAR ASCENSORES, S.L.	34.128,00 €	12 %	SI

1) Parte fija del contrato: 100.000 €, IVA excluido.
2) Parte variable del contrato: 80.000 €, IVA excluido. La oferta consiste en un porcentaje de baja respecto con respecto a la relación de precios del anexo 2 del Pliego de Prescripciones Técnicas.
3) consistente en la implantación de una aplicación/web en tiempo real donde consten los avisos, visitas realizadas y mantenimiento ejecutado.

2º.- Respecto de las condiciones de temeridad de la oferta correspondiente al mantenimiento preventivo, establece el apartado 8.d) del anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) que cuando concurran dos licitadores, se considerará incursa en presunción de temeridad la oferta que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra.

Si bien es cierto que en aplicación de este parámetro ninguna de las ofertas incurriría en temeridad, a la vista del precio de licitación para dicho mantenimiento (100.000 €, IVA excluido, por los dos años de vigencia del contrato), también lo es que la baja en ambos casos (el 68,28 % en la oferta de GENERAL ELEVADORES XXI, S.L. , y el 65 % en la de MAC PUAR ASCENSORES, S.L.) llama poderosamente la atención por lo elevado de la misma, planteándose la duda de si las ofertas realizadas son las que realmente han querido presentar las empresas o el resultado de un error.

En situaciones como esta, el artículo 176.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) dispone que "*La mesa podrá solicitar precisiones o aclaraciones sobre las ofertas presentadas, ajustes en las mismas o información complementaria relativa a ellas, siempre que ello no suponga una modificación de los elementos fundamentales de la oferta o de la licitación pública, en particular de las necesidades y de los requisitos establecidos en el anuncio de licitación o en el documento descriptivo, cuando implique una variación que pueda falsear la competencia o tener un efecto discriminatorio".*

Al amparo de este artículo, la Mesa por unanimidad adoptó en la citada sesión el siguiente ACUERDO:

"SOLICITAR a GENERAL ELEVADORES XXI, S.L. y MAC PUAR ASCENSORES, S.L. que aclaren los términos de su oferta o la ratifiquen, bajo la advertencia que tal aclaración deberá valorarse al amparo de lo dispuesto en el citado artículo 84 del RGLCAP y sin perjuicio también, para el supuesto de que como resultado de la misma sólo continué en la licitación

una de las empresas, deba entenderse, teniendo en cuenta lo indicado en el referido apartado 8.D) del Anexi I del PCAP, para cuando unicamente hay un licitador, que su oferta al ser inferior en más de 25 unidades porcentuales del presupuesto base de licitación, incurre en presunción de temeridad".

3º.- Con fecha 9 de julio de 2025, se requirió por SiREC-Portal de licitación electrónica a las dos empresas para que aclararan su oferta, dándoles de plazo para ello hasta las 23:59 horas del día 14 de julio de 2025.

A las 12:59 horas del día 11 de julio de 2025, MAC PUAR ASCENSORES, S.L. presentar a través de SiREC-Portal de licitación electrónica escrito indicando que su oferta de 34.128,00 €, IVA excluido, es por un año de vigencia del contrato

A las 8:40 horas del día 11 de julio de 2025, GENERAL ELEVADORES XXI, S.L. presenta a través de SiREC-Portal de licitación electrónica escrito confirmando su oferta de 31.721,76 €, IVA excluido, por los dos años de vigencia del contrato y justificando su importe.

4º.- Sobre lo indicado por MAC PUAR ASCENSORES, S.L., señalar que en el modelo de proposición económica (Anexo V del PCAP) no hay ninguna mención relativa a la consignación del importe de la oferta en años, desprendiéndose con total claridad de su tenor literal que la oferta económica debe ser por un importe global único por la vigencia total del contrato, esto es, dos años.

De hecho, la proposición de MAC PUAR ASCENSORES, S.L. se refiere a un importe global y no contiene dato u elemento alguno que permita entender que su voluntad o intención fue fijar el importe de un año.

5º.- Al amparo de lo previsto en el artículo 84 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP) según el cual*"si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del presupuesto base de licitación, variara sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la mesa en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no alteren su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición",* la Mesa en sesión celebrada el 14 de julio de 2025, acordó por unanimidad PROPONER al Órgano de Contratación EXCLUIR de la licitación a la empresa MAC PUAR ASCENSORES, S.L. por incurrir su oferta en un error manifiesto en tanto que, como reconoce el propio licitador, es por una anualidad del contrato y no por las dos, que es lo que procedería a tenor de lo contemplado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP).

Por las razones expuestas, mediante Resolución de 15 de julio de 2025, el Director Provincial de AVRA en Sevilla, en su condición de órgano de contratación acordó excluir a MAC PUAR ASCENSORES, S.L. de la licitación.

6º.- Dado que tras la exclusión de MAC PUAR ASCENSORES, S.L., GENERAL ELEVADORES XXI, S.L. sería la única empresa que continuaría en la licitación; teniendo en cuenta que en aplicación de lo dispuesto en el apartado 8.d) del anexo I del PCAP, para supuestos de una sola empresa licitadora, debe entenderse que incurriría en temeridad la oferta que sea inferior al presupuesto base de licitación (IVA excluido) en más de 25 unidades porcentuales; y en la medida que la oferta de GENERAL ELEVADORES XXI, S.L. por 31.721,76 €, IVA excluido, con una baja del 68,28 % sobre el presupuesto base de licitación, IVA excluido (100.000 €) estaría por tanto en temeridad, la Mesa de contratación en la misma sesión también acordó REQUERIR a esta empresa para que, en el plazo de 4 días hábiles, justificase la viabilidad de su oferta en los términos que se especifican en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

7º.- Con fecha 15 de julio de 2025, por medio de la Plataforma de Licitación Electrónica SiREC, se requiere a GENERAL ELEVADORES XXI, S.L. para que justifique la viabilidad de su oferta.

Esta empresa presenta a tales efectos un escrito el 16 de julio de 2025 (dentro del plazo concedido, que concluyó a las 23:59 horas del 21 de julio de 2025), que es reproducción del presentado el 11 de julio de 2025, en el tramite de aclaración antes mencionado, al que se adjunta diversa documentación, y en el que entre otras consideraciones de tipo genérico, se incluye un Estudio de Costes/Beneficios.

El Jefe de Equipo de la Oficina del Poligono Sur, que es quien suscribe el Pliego de Prescripciones Técnicas que ha de regir la ejecución del contrato que se licita, ha emitido informe con fecha 23 de julio de 2025, sobre lo manifestado en este escrito en los siguientes términos:

*"**1º.-** Una vez excluida MAC PUAR ASCENSORES, S.L., y quedándose GENERAL ELEVADORES XXI, S.L. como la única empresa que continua en la licitación, su oferta por 31.721,76 €, IVA excluido, supone una **baja del 68,28 % sobre el presupuesto base de licitación**, IVA excluido (100.000 €) estaría por tanto en temeridad.*

***2º.-** Atendiendo a los datos aportado en el estudio de costes presentado por GENERAL ELEVADORES XXI, S.L. (página 6 del documento de justificación de la oferta presentada)*

ESTUDIO DE COSTES / BENEFICIOS:

En la siguiente tabla se muestran estos datos:

OFERTA PRESENTADA			
DURACION DEL CONCURSO	24	Meses	
	UD.	**Precio mes/ud.**	**Contrato ANUAL**
MANTENIMIENTO ASCENSORES	36	36,72 €	15.860,88 €
MANTENIMIENTO ELEVADORES			- €
		TOTAL ANUAL	15.860,88 €
		TOTAL CONTRATO	31.721,76 €

DETALLES DE COSTES UNITARIOS			
MANO DE OBRA	**Min**	**COSTE HORA**	**Indice averias**
Mantenimiento Preventivo Asc.:	45	20,50 €	
Mantenimiento Preventivo Elev.:		20,50 €	
Mantenimiento Correctivo Asc.:	45	20,50 €	0,12
Mantenimiento Correctivo Elev.:		20,50 €	0,12
MATERIALES	**UNIDADES**	**COSTE UD.**	**Indice averias**
Mantenimiento Preventivo Asc.:	36	11,70 €	
Mantenimiento Correctivo Asc.:	36	25,00 €	0,12
Mantenimiento Preventivo Elev.:		3,00 €	
Mantenimiento Correctivo Elev.:		10,00 €	0,12

DETALLE COSTES ANUALES	**MANO DE OBRA**	**MATERIALES**	**TOTAL**
Preventivo	6.642,00 €	5.054,40 €	11.696,40 €
Correctivo	797,04 €	1.296,00 €	2.093,04 €
			13.789,44 €
OTROS COSTES EJECUCIÓN CONTRATO			
Gastos Fijos:	1.487,81 €		

RESUMEN DE COSTES ANUALES		
	Coste mes/ud.	**Total**
MANTENIMIENTO		13.789,44 €
COSTES EJECUCIÓN CONTRATO		1.487,81 €
	TOTAL CONTRATO ANUAL:	15.277,25 €
BENEFICIO INDUSTRIAL ANUAL	583,63 €	3,82%

3º.- *Lo primero que hay que señalar es que en este estudio de costes se incluye tanto el mantenimiento preventivo como el correctivo, cuando lo cierto es que la temeridad se plantea únicamente en relación con el primero de los mantenimientos.*

4º.- *Sobre el coste de la mano de obra de las revisiones del mantenimiento preventivo.*

-Atendiendo a los datos aportados en el citado estudio de costes.

Premisas de las que parte la empresa en su justificación en cuanto a los costes de personal correspondiente al mantenimiento preventivo cuantificados en 13.284 € por los dos años de vigencia del contrato:

- Precio/hora de mano de obra: 20,50€.

- Tiempo de para la realización de las revisiones: 45 minutos (0,75 h)

- Operarios que se van a encargar de cada revisión: 1

Numero de revisiones a realizar en función de estos datos: 1.152 revisiones

- Atendiendo a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas y a la vista del número de paradas de los ascensores.

Numero de revisiones a realizar: 1.368 revisiones, desglosadas de la siguiente manera:

- Revisiones mensuales: 36 Ud x 12 meses x 2 años = 864 revisiones

- Revisiones trimestrales: 36 Ud x 4 trimestres x 2 años = 288 revisiones

- Revisiones semestrales: 36 Ud x 2 semestres x 2 años = 144 revisiones

- Revisiones anuales: 36 Ud x 1 año x 2 años = 72 revisiones

Numero de operarios que serían necesarios par cada revisión teniendo en cuenta el numero de paradas de los ascensores (5, en los 20 edificios conocidos como "Los Minis" y 9 en los 8 edificios conocidos como "Las Torretas") y las particulares condiciones del barrio: 2

Por tanto el coste de personal considerando revisiones de 45 minutos a un coste/hora de 20,50 €, ascendería a 42.066 € por los dos años de contrato, frente a los 13.284 €, que justifica la empresa

5º.- *Sobre el coste de materiales:*

Según la empresa este coste ascendería a 10.108, 80 € por los dos años del contrato (5.054,40 €/año).

Si dividimos este importe por el numero de revisiones que resultarían según el cuadro de costes en cuestión (1.152 €) el coste de material de cada una de las revisiones sería de 8,77 €.

Sin embargo, en la pag. 7 de la justificación se incluye el siguiente pormenorizado de costes de material según el cual es coste por este concepto sería de 11,70 € por revisión:

DETALLES COSTES MATERIALES

	UNIDAD	PRECIO	TOTAL
GASOLINA	2 km.	1,48 €	0,25 €
ACEITE LUBRICANTE	0,3	6,40 €	1,92 €
GRASA LUBRICANTE	0,3	13,50 €	4,05 €
ROZADERA/RODADERA	1	3,54 €	3,54 €
PEQUEÑO MATERIAL	1	1,94 €	1,94 €
			11,70 €

Sin entrar en otras consideraciones y aplicando el importe que propone la empresa, el coste de materiales ascendería a 16.005,60 €[1]*, frente a los 10.108, 80 € que figuran en el cuadro de costes*

***6º-** Sobre el porcentaje de GG y BI según la empresa.*

Se aplicarán los indicados por la propia empresa, el 10,78 % de GG y el 3,82 % de BI.

***7º.-**De todo lo anterior resulta la siguiente COMPARATIVA DE COSTES*[2] *en relación con el mantenimiento preventivo:*

Según la empresa

CONCEPTO	*IMPORTE, IVA EXCLUIDO*
MANO DE OBRA	*13.284,00 €*
MATERIAL	*10.108, 80 €*
GG y BI (14,60 %)	*3.415,23 €*
IMPORTE TOTAL	*26.808,03 €*

Según lo que resultaría del PPT

CONCEPTO	*IMPORTE, IVA EXCLUIDO*
MANO DE OBRA	*42.066,00 €*
MATERIAL	*16.005,60 €*
GG y BI (14,60 %)	*8.478,36€*
IMPORTE TOTAL	*66.549,96 €*

CONCLUSIÓN

La oferta realizada por GENERAL ELEVADORES XXI, S.L. resulta inviable".

1 11,70 € x las 1.368 revisiones a realizar a lo largo los dos años de vigencia del contrato.
2 Para los dos años de vigencia del contrato.

8º.-Tras tomar conocimiento del informe transcrito y dar por buena su conclusión, la Mesa (cláusula 10.5 del PCAP), por unanimidad, adoptó el siguiente acuerdo:

PROPONER al órgano de contratación excluir de la licitación a la empresa GENERAL ELEVADORES XXI, S.L. ya que estando incursa en valores anormalmente bajos, no ha justificado el bajo nivel de precio propuesto ni por tanto acreditado la viabilidad económica de la oferta realizada en relación con el mantenimiento preventivo, lo que en definitiva supone que ésta no pueden ser cumplida.

Consiguientemente, y en la medida que una vez excluida GENERAL ELEVADORES XXI, S.L. no quedaría ninguna otra oferta admisible que continúe en la licitación, la Mesa también acordó por unanimidad PROPONER al órgano de contratación declarar desierta la licitación del contrato por falta de ofertas admisibles.

A estos antecedentes le son de aplicación las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Uno.- Régimen jurídico aplicable.

El contrato se rige por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

Asimismo, será de aplicación el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP) aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, así como el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) que rige el contrato.

Dos.- Órgano competente para excluir a una empresa de la licitación y declarar ésta desierta.

La competencia para excluir de la licitación a una empresa que no justifica adecuadamente la viabilidad de su oferta y declarar desierta la licitación la ostenta el órgano de contratación de acuerdo con los artículos 149.6 (2º párrafo) y 150.3 (2º párrafo) de la LCSP, respectivamente.

En la presente licitación esta condición la ostenta el Director Provincial de AVRA en Sevilla.

Tres. sobre el fondo del asunto.

Dispone el artículo 149.6 (2º párrafo) de la LCSP que si el órgano de contratación estimase que la empresa *"no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador y que, por lo tanto, la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, la excluirá de la clasificación (…)."*

En idéntico sentido se manifiesta la cláusula 10.5 del PCAP.

A su vez, el artículo 150.3 segundo párrafo, de la LCSP establece que *"No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego".*

A sensu contrario, no existiendo oferta o proposición alguna admisible, que es el caso, la licitación deberá declararse desierta, correspondiendo al órgano de contratación la adopción de este acuerdo.

Con base a todo lo hasta aquí expuesto, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 149.3 y 150.3 de la LCSP y en la cláusula10.5 del PCAP, y con base a las competencias que ostento en mi condición de órgano de contratación,

RESUELVO

PRIMERO.- Excluir de la licitación a la empresa GENERAL ELEVADORES XXI, S.L. ya que estando incursa en valores anormalmente bajos, no ha justificado el bajo nivel de precio propuesto ni por tanto acreditado la viabilidad económica de la oferta realizada en relación con el mantenimiento preventivo, lo que en definitiva supone que ésta no pueden ser cumplida.

SEGUNDO.- Declarar desierta la licitación del contrato por falta de ofertas admisibles.

TERCERO.- Liberar el importe al que asciende el gasto en su día autorizado con cargo a la actuación 9957 correspondiente al presupuesto de licitación del contrato .

CUARTO.- Notificar la presente Resolución a los interesados con las advertencias que correspondan y publicarla en el perfil del contratante.

En Sevilla, a la fecha indicada en la firma electrónica.

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE AVRA EN SEVILLA
Fdo.: Federico Ruíz Marín