



Fecha: La de la firma **Destinatario** Presidencia de la mesa de contratación

S/R:

N/R: PO 38.24
AGB/JLP

Asunto: Informe de la comisión técnica sobre la baja temeraria de la empresa COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U, en la licitación del expediente PO 38.24 relativo al suministro y obra de la “ADECUACIÓN Y MEJORA DEL SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN DE LA ESTACIÓN MARÍTIMA DE ALCÚDIA”

En sesión celebrada por la mesa de contratación el 30 de abril de 2024 relativa al expediente PO 38.24 “ADECUACIÓN Y MEJORA DEL SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN DE LA ESTACIÓN MARÍTIMA DE ALCÚDIA” se procedió a la apertura de los sobres C con las proposiciones económicas de las empresas admitidas.

La mesa de contratación determinó que la oferta económica de la empresa **COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U** (en adelante COMSA) está incurso en presunción de anormalidad, de acuerdo a lo establecido en el pliego de condiciones del presente expediente y el artículo 149 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.*

La mesa de contratación acordó recabar la información necesaria del licitador para que el órgano de contratación determine si la oferta resulta anormalmente baja y debe ser rechazada o si, por el contrario, no es anormalmente baja y debe ser tomada en consideración para la licitación.

En fecha 8 de mayo de 2024, la empresa **COMSA** presenta un escrito de justificación de su oferta económica en respuesta a la aclaración solicitada sobre la presunción de anormalidad.

El escrito ha sido remitido a la comisión técnica del expediente, constituida por D^a. Araceli Gutiérrez Bernal, Responsable de mantenimiento y D. Joan Manuel Llaneras Pascual, Jefe de Departamento de Conservación y SSMM, según lo dispuesto en el artículo 157 de la citada Ley 9/2017, para su análisis y emisión del siguiente

INFORME

Análisis de la Justificación presentada por la empresa COMSA

La documentación de la justificación presentada por COMSA consta de los siguientes apartados:

- 1 REQUERIMIENTO DE JUSTIFICACIÓN DE VIABILIDAD ECONÓMICA
- 2 ANTECEDENTES



3 JUSTIFICACIÓN DE COSTES

4 JUSTIFICACIÓN DE AHORRO

4.1 ANALISIS DE LAS PARTIDAS. “CONFIDENCIAL”

4.1.1 PRINCIPALES EQUIPOS. “CONFIDENCIAL”

4.1.1 MATERIALES DE INSTALACIÓN. “CONFIDENCIAL”

4.1.1 CONVENIOS CON DISTRIBUIDORES. “CONFIDENCIAL”

4.2 MEDIOS AUXILIARES

5 CONDICIONES FAVORABLES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

6 MANO DE OBRA. “CONFIDENCIAL”

SE INDICA EN EL ÍNDICE LOS APARTADOS Y SUBAPARTADOS DESIGNADOS COMO CONFIDENCIAL POR TENER INFORMACIÓN SENSIBLE DE LA EMPRESA/S O DE LOS TRABAJADORES, DEBIENDO TRATARSE COMO TAL.

JUSTIFICACIÓN

Comienza con un resumen del requerimiento de Justificación de viabilidad económica y un resumen de los antecedentes.

ANÁLISIS

Contenido meramente informativo que no aporta nada a la justificación de la baja ofertada, hasta no analizar la justificación con los anexos.

CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

3 JUSTIFICACIÓN DE COSTES.

A continuación, se muestra la justificación de los costes de ejecución del contrato, que responden a las exigencias del pliego de condiciones, cumpliendo con las condiciones laborales y que suponen una reducción del precio ofertado.



VIABILIDAD ECONÓMICA:

Concepto	% Proyecto	Importe proyecto	% Oferta COMSA SERVICE FM	Importe Oferta COMSA SERVICE FM
Presupuesto de Ejecución de Materiales (PEM)		59.104,08 €		53.358,84 €
Gastos Generales	13%	7.683,53 €	9,24%	4.930,36 €
Beneficio Industrial	6%	3.546,24 €	3%	1.600,77 €
TOTAL, sin I.V.A.		70.333,85 €		59.889,96 €
21 % IVA		14.770,11 €		12.576,89 €
TOTAL, con I.V.A.		85.103,96 €		72.466,85 €

Teniendo en cuenta la estructura que posee **COMSA SERVICE FM** y los datos reflejados en el informe general de gastos correspondiente al ejercicio **2023** de la empresa, donde se refleja una reducción de los Gastos Generales desde el 13% indicado en proyecto a un **9,24%**. Para esta oferta **COMSA SERVICE FM** fijado el Beneficio Industrial en un **3%**.

En la elaboración de la oferta, **COMSA SERVICE FM** ha tenido en cuenta todo los tributos, tasas y cánones, correspondientes para la realización de los trabajos.

A continuación, **COMSA SERVICE FM** relaciona unas **condiciones favorables, aspectos y procedimientos** que a la vez permiten alcanzar un **ahorro en la ejecución del servicio** y por lo tanto una **oferta más competitiva y asumible con la oferta económica presentada**.

ANÁLISIS

Aporta cuadro resumen de la viabilidad económica de su oferta con importes globales. En el cuadro se puede observar que hay una diferencia de menos de 6.000 € en el PEM del PPT respecto a su oferta. Contenido meramente informativo que no aporta nada a la justificación de la baja ofertada, hasta no analizar la justificación con los anexos.

Modifica el porcentaje de los gastos generales al 9,24% y los justifica en función de los gastos correspondientes a la cuenta de estructura del ejercicio 2023. También fija el Beneficio Industrial en un 3%.

CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

4 JUSTIFICACIÓN DE AHORRO

A continuación, se muestran los diferentes ahorros en cada uno de los puntos clave del estudio de costes recogidos en el proyecto de **“Adecuación y Mejora del Sistema de Climatización de la Estación marítima de Alcúdia”**.

- ① **Mano de obra indirecta:** Toda la gestión necesaria para poder realizar la obra con los máximos estándares de calidad y Seguridad se realizará por medio de un Técnico Responsable y los Ingenieros de **COMSA SERVICE FM**. Dicho coste se asumirá en los costes de estructura, de forma que no se aplicarán al coste del contrato.



- ① **Descuentos en materiales:** COMSA SERVICE FM, debido al volumen de compra y al pertenecer al grupo empresarial COMSA obtiene importantes descuentos con sus proveedores habituales, además de tener acuerdos marco con diferentes fabricantes y distribuidores de material de obra civil y material de instalaciones.
- ① **Medios auxiliares:** COMSA SERVICE FM dispone de una gran cantidad de medios auxiliares y vehículos a disposición del contrato, permitiendo un ahorro importante en cuanto a alquiler de maquinaria.

En los próximos apartados se desglosa y justifican las diferentes partidas que suponen el ahorro y estudio de costes.

ANÁLISIS

Basa su justificación en las unidades relacionadas con la Instalación de Climatización con un 96,19% del presupuesto, seguidas del Desmontaje de la Unidad Existente y preparación de la bancada con un 3,81%.

Aportan las ofertas de los fabricantes prescritos en el proyecto para los equipos a instalar, que cumplen con los requerimientos técnicos descritos en proyecto, para la validación del ente contratante en caso de encontrar retrasos en la entrega de los equipos debido a la problemática actual con la fabricación de algunos componentes.

Aportan tabla comparativa entre el precio de las partidas de desmontaje unidad existente y preparación de la bancada y de la Instalación de climatización, respecto al precio del Pliego.

Incluyen desglose de la partida Instalación de climatización incluyendo el precio de la unidad ROOF TOP. Adjunta oferta comercial de HITECSA con el precio de suministro ROOF TOP que refuerza este aspecto.

Sin duda disponer de una buena estrategia de compras con descuentos y acuerdos con proveedores, les confiere una condición favorable, que queda demostrado al aportar documentación justificativa, que lo avala y refuerzan este aspecto.

CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

4.1 ANÁLISIS DE LAS PARTIDAS. "CONFIDENCIAL".

4.1.1 PRINCIPALES EQUIPOS. "CONFIDENCIAL"

4.1.1 MATERIALES DE INSTALACIÓN. "CONFIDENCIAL"



4.1.1 CONVENIOS CON DISTRIBUIDORES. "CONFIDENCIAL"

ANÁLISIS

Adjunta contrato como "Distribuidor preferente" con la empresa SALTOKI, indicando los descuentos del Grupo con los diferentes proveedores.

Obtiene beneficios y ahorros en los costes debido a su amplia experiencia en el desarrollo de obras similares de instalaciones de climatización.

Sin duda disponer de una buena estrategia de acuerdos con distribuidores, les confiere una condición favorable frente a los que no la tienen, que demuestra al aportar documentos que avalan y refuerzan este aspecto.

CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

4.2 MEDIOS AUXILIARES.

COMSA SERVICE FM cuenta con un stock permanente de herramientas y equipos, así como vehículos y medios auxiliares (expuestos en la memoria técnica) a disposición del contrato.

VEHÍCULOS Y MEDIOS AUXILIARES

COMSA SERVICE FM dispone de una flota de 95 vehículos entre furgonetas, furgones, 4x4, vehículos cesta, camiones grúa, etc., y pondrá a disposición del contrato los siguientes medios, siempre que sea preciso para la correcta realización de las tareas que forman parte del alcance de la presente licitación:

- ✓ Furgonetas modelo Renault Kangoo o similar para el desplazamiento de los operarios y transporte de materiales y cargas siempre que sea necesario. La furgoneta irá equipada con separador de carga y baca para el transporte de material.
- ✓ Furgoneta Modelo Ford Transit, o similar, para el transporte de cargas más voluminosas cuando sea necesario, equipada con separador de carga y baca para el transporte de material.
- ✓ Camión grúa para la elevación de cargas.
- ✓ Camión cesta para alturas de trabajo hasta 14 metros.
- ✓ Plataforma telescópica y tijera elevadora para realizar tareas de mantenimiento en altura.
- ✓ Plataformas elevadoras.
- ✓ Andamios.

Todos los vehículos se encontrarán en perfecto estado habiendo pasado la correspondiente Inspección Técnica, cumplirán con todos los requisitos especificados en el Código de Circulación e irán pintados de forma que resulten fácilmente identificables.

Todos los **vehículos y herramientas** que dispone **COMSA SERVICE FM** para el contrato están **amortizados**, lo que supone un ahorro del coste de indirectos sobre el total de la obra.



ANÁLISIS

Indica los vehículos y medios auxiliares que pondrá a disposición del contrato, además estos se encuentran en perfecto estado, con las correspondientes inspecciones y rotulados para su identificación.

Además, todos los vehículos y herramientas que dispone para el contrato están amortizados, lo que supone un ahorro del coste de indirectos sobre el total de la obra.

CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

5 CONDICIONES FAVORABLES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

COMSA SERVICE FM, con su volumen de negocio en su actividad empresarial, **colabora estrechamente con empresas especializadas, fabricantes y servicios técnicos en sus contratos**. Hecho que permite obtener precios competitivos en servicios que deban realizarse por personal especializado.

① APOYO DE LA EMPRESA AL SERVICIO.

COMSA SERVICE FM también pone a disposición del contrato objeto de la presente licitación los siguientes equipos humanos y departamentos para conseguir un excelente nivel de respuesta:

- ✓ **Departamento de Ingeniería y Soporte de Obras.** Integrado por un conjunto de ingenieros Superiores y Técnicos altamente cualificados, con gran experiencia en elaboración de proyectos (principalmente de electricidad y climatización) y asesoramiento continuo a las diversas obras de **COMSA SERVICE FM** donde se solicita su apoyo.
- ✓ **Departamento de Prevención de Riesgos Laborales.** **COMSA SERVICE FM** dispone de su propio Departamento de Prevención de riesgos laborales y seguridad e higiene en el trabajo. Estamos asesorados además por la mutua MC Prevención. La empresa dispone de sus procedimientos propios.
- ✓ **Departamento de Servicios Energéticos.** Con más de 10 años de experiencia en la elaboración de proyectos y estudios de optimización de recursos energéticos. Está formado por un equipo de trabajo de 4 ingenieros industriales con amplia experiencia auditorías energéticas y contratos de servicios energéticos.
- ✓ Apoyo del **Departamento de Compras** de **COMSA SERVICE FM** para conseguir los diferentes equipos, medios auxiliares o de elevación y materiales necesarios para ejecutar las obras.

ANÁLISIS

Gracias a colaboraciones con empresas especializadas, fabricantes y servicios técnicos, obtiene precios competitivos en servicios que se realicen con personal especializado.



Disponer de Delegación propia en Baleares con 19 trabajadores, además de contar con medios materiales y equipos operativos volantes, les permite garantizar la disponibilidad de personal y optimizar los tiempos de ejecución de las tareas, así como reducir al mínimo los costes de desplazamiento de personal y operarios, así como los costes indirectos de estructura.

También pone a disposición del contrato el apoyo de la estructura de la empresa a través del Departamento de Ingeniería y soporte de obras, el de PRL, el de Servicios Energéticos y el de Compras. Sin duda el apoyo al contrato mediante la estructura de la empresa, logra optimizar costes y aprovecharse de los acuerdos ventajosos con subcontratas especializadas y suministro de equipos y materiales.

CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN



6 MANO DE OBRA. "CONFIDENCIAL"

ANÁLISIS

Indica que los costes indirectos se asumirán por la Delegación de Baleares. También indica que el salario para todo el personal de su oferta cumple con las condiciones salariales definidas en el Convenio Colectivo de la Industria, servicios e instalaciones del metal de las Baleares. Aporta tabla donde calcula el coste/hora del personal y se constata que el coste está por encima del convenio.

Conclusión a la justificación presentada por COMSA

- Aplica precios según tabla salarial asociada al convenio colectivo del sector de la de la Industria, servicios e instalaciones del metal de las Baleares.
- Realiza una descomposición de precios de las unidades más representativas del proyecto (Instalación de Climatización y Desmontaje de la Unidad Existente y preparación de la bancada), justificando los costes del material a suministrar de las mismas, aportando oferta comercial.
- Aporta convenio con distribuidores con descuentos de material eléctrico (tubos, bandejas, pequeño material, etc.) y mecánico (tubería, conductos, etc.)
- Aporta listado de vehículos y medios auxiliares amortizados para el contrato, además de disponer de un stock permanente de herramientas y equipos
- Empresa implantada en Baleares con Delegación, que les permite reducir costes de desplazamiento de personal, así como costes de estructura.
- Apoyo al servicio a través de los diferentes departamentos de la empresa (Ingeniería, PRL, SSEE, Compras, etc...)
- Justifica la reducción del porcentaje de Gastos Generales al 9.24%, según los resultados del



último Informe general de gastos. Reduce al 3% el Beneficio Industrial con el mismo criterio.

Estudiadas y analizadas las argumentaciones expuestas por la empresa **COMSA** la comisión técnica considera que, al **SI** aportarse un desglose completo y exhaustivo de los costes teniendo en cuenta **TODOS** los medios personales y técnicos establecidos en su oferta, **SI** pueden comprobarse **TODOS** los costes derivados de la propuesta económica. Por todo ello y, en consecuencia,

LA COMISIÓN ACUERDA

Que, **SI** ha quedado demostrado que los trabajos, con los medios reflejados en su oferta, se puedan llevar a cabo por el precio ofertado.

El Responsable de Mantenimiento

Araceli Gutiérrez Bernal

El Jefe del Departamento de Conservación
y SSMM

D. Joan M. Llaneras Pascual