



ACTA PROPUESTA DE ADMISIÓN DE OFERTAS Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

Nº Expediente:		P.O.65.24	
Título del expediente:		"SUSTITUCIÓN DE ESCALERAS MECÁNICAS EN LA ESTACIÓN MARÍTIM Nº2 DEL PUERTO DE PALMA"	
Tipo de procedimiento:		ABIERTO	
Tipo de contrato:		OBRA	
Presupuesto de licitación (sin IVA):		597.729,86 €	
Fecha:	28 de mayo de 2025	Hora:	11.40
Mesa	1. Presidente: 2. Secretaria: 3. Vocal: 4. Vocal: 5. Vocal:	1. Jorge Nasarre López 2. Olga Peñalver de Lamo 3. Miguel Rigo Salvá 4. Silvia Campaner Morán 5. Manuel Acedo-Rico Montiel	
Orden del día 1. Valoración de la justificación de ofertas en presunción de anormalidad. 2. Valoración de las ofertas 3. Acuerdos finales. Desarrollo de la sesión Siendo las 11.40 h se constituye la Mesa de Contratación del contrato de obras de "SUSTITUCIÓN DE ESCALERAS MECÁNICAS EN LA ESTACIÓN MARÍTIM Nº2 DEL PUERTO DE PALMA" formado por las personas que se relacionan en el encabezamiento de esta acta. El Presidente inicia la sesión. 1. Valoración de la justificación de ofertas en presunción de anormalidad. ANTECEDENTES En fecha 26 de marzo de 2025 se abrieron los sobres A y C del contrato de referencia y se presentaron las siguientes empresas:			





Autoritat Portuària de Balears

Empresa	NIF
KONE ELEVADORES, S.A.	A28791069
TK ELEVADORES ESPAÑA, S.L.U.	B46001897
VILOR INFRAESTRUCTURAS, S.L.	B97400626

Las proposiciones recibidas fueron las siguientes:

Empresa Licitadora	Oferta económica	Plazo de ejecución	Plazo de garantía
KONE ELEVADORES, S.A.	395.910,01 €	120 días	8 años
TK ELEVADORES ESPAÑA, S.L.U.	415.541,80 €	120 días	8 años
VILOR INFRAESTRUCTURAS, S.L.	576.510,00 €	120 días	4 años

Se determinaron las empresas licitadoras que resultaban incursas en presunción de anormalidad por el bajo importe de sus ofertas. Dichas empresas fueron las siguientes:

- KONE ELEVADORES, S.A.
- TK ELEVADORES ESPAÑA, S.L.U.

En fecha 27 de marzo de 2025 la Mesa de Contratación solicitó la justificación por escrito de las razones de la baja económica a las citadas empresas licitadoras.

En fecha 2 de abril de 2025 la empresa KONE ELEVADORES, S.A. presentó la documentación en justificación de su oferta económica. La empresa TK ELEVADORES ESPAÑA, S.L.U. hizo lo propio en fecha 3 de abril de 2025.

En fecha 16 de mayo de 2025 la Comisión Técnica entregó a la Mesa de Contratación sus Informes de análisis y valoración de la documentación aportada por las empresas incursas en presunción de anormalidad en justificación de sus ofertas económicas anormalmente bajas.

Reunida en fecha de hoy, la Mesa de Contratación procede, en primer lugar, a la lectura de los Informes de la Comisión Técnica de fecha 16 de mayo de 2025, cuyas conclusiones fueron las siguientes:

Para la oferta presentada por la empresa KONE ELEVADORES, S.A.:

“Tras el análisis detallado de la justificación presentada por el licitador para la baja ofertada, y considerando los requisitos establecidos en el pliego de condiciones, así como la normativa aplicable, se concluye lo siguiente:

A continuación, se resumen los puntos clave del análisis:

- Cumplimiento de Requisitos: KONE demuestra cumplimiento normativo integral con la LCSP (Art. 149 y 201):





Autoritat Portuària de Balears

- Art. 149 LCSP: Justifica su oferta baja mediante "condiciones excepcionalmente favorables", como la reutilización de personal y vehículos ya asignados a la zona, y la fabricación propia de componentes.
- Art. 201 LCSP: Supera la presunción de temeridad con un desglose económico detallado.

- Viabilidad Técnica y Económica:

- *Experiencia probada:* Ejecutó proyectos similares en puertos de Ibiza (6 escaleras) y Palma (1 escalera), con especificaciones técnicas idénticas (EN115, 6m de desnivel).
- *Recursos optimizados:* Personal y vehículos ya asignados a la zona (ahorro en movilización).
- *Amortización de costes fijos* como mantenedor actual de las escaleras.
- *Solvencia financiera:* Grupo multinacional con 60.000 empleados, sin deuda externa, capaz de absorber pérdidas puntuales".

- Ahorros y Soluciones Técnicas: capacidad para optimizar costes mediante la fabricación propia de las escaleras la centralización de compras, la reutilización de materiales y la proximidad a la obra.

- Innovación y Compromiso Medioambiental: La empresa presenta tecnología sostenible y economía circular mediante el reciclaje de materiales, lo que respalda su capacidad para ejecutar el proyecto de manera eficiente y responsable.

- Justificación Económica:

- La existencia de fábrica propia y un sistema global de compras les permite controlar los costes de materiales y producción, eliminando intermediarios y logrando economías de escala. Esto se traduce en una reducción significativa de los costes unitarios y en una mayor capacidad de ajustar los precios ofertados sin comprometer la calidad.
- Su oferta parte de un análisis exhaustivo de todos los costes necesarios para cumplir con el objeto del contrato, considerando tipo y número de equipos, características técnicas y alcance concreto de los trabajos.
- La oferta incluye un desglose detallado de todas las partidas (mano de obra, materiales, repuestos, vehículos, combustible, herramientas, desplazamientos, gastos generales, impuestos y seguros).
- Acredita experiencia en contratos similares recientes y cuenta con personal técnico especializado en la sustitución de escaleras con referencias concretas.
- KONE indica su fortaleza financiera, respaldada por pertenecer a una multinacional con más de 60.000 empleados y una sólida posición de tesorería.
- Además, destaca que los costes de mano de obra no están por debajo de los establecidos en el convenio, lo que no contribuye a la baja económica presentada.

- La justificación económica de KONE es sólida combina un análisis realista de costes, optimización de recursos, experiencia probada, control sobre la cadena de suministro, solvencia financiera y una estrategia empresarial coherente.

Por tanto, según este análisis, queda suficientemente justificada la viabilidad de la oferta económica para poder llevar a cabo los trabajos según las especificaciones del pliego y cumpliendo con el convenio de aplicación.

Desde el punto de vista de la comisión técnica que emite el presente informe, la proposición económica incursa en valores anormales o desproporcionados presentada por la empresa, KONE ELEVADORES, S.A.





Autoritat Portuària de Balears

SI ha quedado debidamente justificada de forma suficiente al amparo del artículo 149 de la citada Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público. Por todo ello y, en consecuencia, LA COMISIÓN ACUERDA

Que ha quedado demostrado que los trabajos SI se pueden llevar a cabo por el precio ofertado e informa al Órgano de Contratación de tal hecho”.

Para la oferta presentada por la empresa KONE ELEVADORES, S.A.:

“Tras el análisis detallado de la justificación presentada por el licitador para la baja ofertada, y considerando los requisitos establecidos en el pliego de condiciones, así como la normativa aplicable, se concluye lo siguiente:

A continuación, se resumen los puntos clave del análisis:

- Cumplimiento de Requisitos:

TK Elevadores España, S.L.U. cumple formalmente con los requisitos establecidos en el pliego y el cuadro de características: ha presentado la documentación administrativa, la declaración responsable, la oferta económica, el plazo de ejecución y la garantía ofertada, así como su habilitación como empresa instaladora de aparatos elevadores. Además, la empresa acredita experiencia y solvencia técnica en el sector, y su propuesta se ajusta a las condiciones técnicas y administrativas exigidas, incluyendo el respeto a la normativa laboral, social y medioambiental.

- Viabilidad Técnica y Económica:

La viabilidad técnica y económica de la oferta presentada por TK Elevadores España, S.L.U. queda acreditada a través de una combinación de experiencia, recursos propios, innovación tecnológica y una estructura financiera sólida. Desde el punto de vista técnico, la empresa dispone de un equipo de profesionales altamente cualificados y con experiencia en la gestión y mantenimiento de instalaciones similares, lo que garantiza la capacidad para ejecutar los trabajos conforme a las especificaciones del pliego y los estándares del sector. La implantación de soluciones tecnológicas avanzadas, como sistemas de mantenimiento predictivo, digitalización de procesos y equipamientos de alta eficiencia energética, refuerza la fiabilidad operativa y la optimización de los recursos, permitiendo anticipar incidencias y reducir tiempos de intervención.

En el ámbito económico, TK acredita una posición financiera robusta, con ratios de solvencia y liquidez adecuados, avalada por la presentación de garantías y una trayectoria contrastada en la ejecución de contratos de características y volumen similares. La empresa justifica los ahorros de su oferta mediante la optimización logística, el aprovechamiento de su red de almacenes y la negociación de acuerdos marco con proveedores, lo que le permite reducir costes sin menoscabar la calidad ni la seguridad de los servicios prestados. Además, la estructura de costes propuesta se ajusta a los precios de mercado y respeta las condiciones laborales y sociales exigidas por la normativa vigente.

En conjunto, la combinación de capacidad técnica, innovación, experiencia previa y solvencia económica permite concluir que la oferta de TK Elevadores es plenamente viable, garantizando la correcta ejecución del contrato y el cumplimiento de todos los requisitos legales, técnicos y de calidad establecidos en el proceso de licitación.

- Ahorros y Soluciones Técnicas





Autoritat Portuària de Balears

TK justifica su baja por:

Ser fabricante de escaleras mecánicas, lo que le permite ofrecer precios más competitivos en el suministro de equipos.

Disponer de acuerdos marco para la adquisición de materiales y componentes, obteniendo mejores condiciones de compra.

Optimización logística y recursos propios en la isla, que reducen costes de transporte y ejecución.

Aplicación de métodos constructivos industrializados y planificación avanzada, que minimizan tiempos y costes indirectos.

- Justificación Económica

La oferta presentada por TK Elevadores España, S.L.U., con un descuento del 30,48% respecto al presupuesto base, se sustenta en una estrategia integral de optimización de costes respaldada por su condición de fabricante, su estructura logística propia y su capacidad técnica. Como fabricante directo, la empresa elimina intermediarios y aprovecha acuerdos marco con proveedores homologados, lo que le permite obtener descuentos del 18-25% en materiales críticos como el acero. Esta ventaja se refuerza con su almacén propio en Palma de Mallorca (1.200 m³), que reduce los costes de transporte en un 35% al evitar la subcontratación de logística externa.

En cuanto a la mano de obra, la reducción de horas es el resultado del uso de herramientas patentadas como el sistema TK-QuickWire, que agiliza el montaje eléctrico. Este ahorro se alinea con el Convenio Colectivo de Baleares 2024, garantizando que no compromete las condiciones laborales. La empresa cuenta con técnicos locales cualificados y 5.000 horas de formación acumulada, lo que minimiza costes de desplazamiento y subactividad.

Respecto a la calidad de los materiales, TK acredita certificaciones ISO 9001 y EMAS, que garantizan componentes como el acero con un 95% de contenido reciclado, y cuenta con acuerdos con cinco proveedores locales para materiales no fabricados internamente, con descuentos del 20% por volumen.

Las soluciones técnicas avanzadas, como motores IE4 de alta eficiencia (34,4% de ahorro energético) y la plataforma IoT TK-SmartMonitor para mantenimiento predictivo, aunque generan ahorros significativos a largo plazo, también impactan en el coste inmediato.

Aplica los mismos porcentajes de Gastos Generales y Beneficio Industrial que el pliego, aunque sin justificación alguna.

Conclusión Final

La oferta presentada por TK Elevadores España, S.L.U., con una baja del 30,48% respecto al presupuesto base, demuestra su viabilidad económica y técnica conforme al artículo 149 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público. La empresa justifica este descuento principalmente gracias a su condición de fabricante, la optimización logística mediante almacén propio en Palma de Mallorca y acuerdos marco con proveedores, lo que le permite obtener importantes ahorros en materiales y transporte sin afectar la calidad ni la seguridad de la ejecución.

Además, TK aporta soluciones técnicas innovadoras, como motores de alta eficiencia y sistemas de mantenimiento predictivo, que no solo mejoran el rendimiento, sino que contribuyen a la sostenibilidad y





Autoritat Portuària de Balears

reducción de costes operativos. Todo ello se encuentra respaldado por documentación fehaciente, certificaciones y experiencia en proyectos similares, así como por ratios financieros sólidos y garantías suficientes.

Por tanto, la justificación presentada por TK cumple con los requisitos legales y contractuales, y la oferta puede considerarse viable y no temeraria, siempre que se mantenga el seguimiento y control previsto en la normativa para asegurar el cumplimiento de los estándares de calidad y legalidad durante la ejecución del contrato.

Por tanto, según este análisis, SI queda suficientemente justificada la viabilidad de la oferta económica para poder llevar a cabo los trabajos según las especificaciones del pliego y cumpliendo con el convenio de aplicación.

Desde el punto de vista de la comisión técnica que emite el presente informe, la proposición económica incurra en valores anormales o desproporcionados presentada por la empresa, TK ELEVADORES ESPAÑA, S.L.U SI ha quedado debidamente justificada de forma suficiente al amparo del artículo 149 de la citada Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público. Por todo ello y, en consecuencia, LA COMISIÓN ACUERDA

Que ha quedado demostrado que los trabajos SI se pueden llevar a cabo por el precio ofertado e informa al Órgano de Contratación de tal hecho”

El resultado de todo ello es el siguiente:

Licitador	Justificación presunción anomalía
KONE ELEVADORES, S.A.	JUSTIFICA
TK ELEVADORES ESPAÑA, S.L.U.	JUSTIFICA

2. Valoración de las ofertas

A continuación, la Mesa de contratación procede a ponderar y a clasificar definitivamente por orden decreciente las ofertas admitidas, obteniéndose el siguiente resultado:

Nº empresas licitadoras:	3
1. Nombre:	1. KONE ELEVADORES, S.A.
2. Oferta económica (50 %):	2. 395.910,01 € (50 Puntos)
3. Plazo de ejecución (30%):	3. 120 días (30 Puntos)
4. Plazo de garantía (20%):	4. 8 años (20 Puntos)
5. Total:	5. 100 Puntos
1. Nombre:	1. TK ELEVADORES ESPAÑA, S.L.U.
2. Oferta económica (50 %):	2. 415.541,80 € (44,43 Puntos)
3. Plazo de ejecución (30%):	3. 120 días (30 Puntos)
4. Plazo de garantía (20%):	4. 8 años (20 Puntos)
5. Total:	5. 94,43 Puntos





Autoritat Portuària de Balears

1. Nombre:	1. VILOR INFRAESTRUCTURAS, S.L.
2. Oferta económica (50 %):	2. 576.510 € (4,71 Puntos)
3. Plazo de ejecución (30%):	3. 120 días (30 Puntos)
4. Plazo de garantía (20%):	4. 4 años (4 Puntos)
5. Total:	5. 38,71 Puntos

3. Acuerdos finales.

Por todo ello, la Mesa de Contratación adopta los siguientes acuerdos:

- Proponer al Órgano de Contratación la admisión de la oferta de la empresa KONE ELEVADORES, S.A. por estar justificado que su oferta económica no sea considerada como anormalmente baja, en virtud del informe de la Comisión Técnica de 16 de mayo de 2025.
- Proponer al Órgano de Contratación la admisión de la oferta de la empresa TK ELEVADORES ESPAÑA, S.L.U. por estar justificado que su oferta económica no sea considerada como anormalmente baja, en virtud del informe de la Comisión Técnica de 16 de mayo de 2025.
- Elevar al Órgano de Contratación propuesta de adjudicación del contrato de obra de "SUSTITUCIÓN DE ESCALERAS MECÁNICAS EN LA ESTACIÓN MARÍTIM Nº2 DEL PUERTO DE PALMA " a la empresa KONE ELEVADORES, S.A. por la cantidad de un trescientos noventa y cinco mil novecientos diez euros con un céntimo (395.910,01 €), IVA excluido, por un plazo de ejecución de ciento veinte (120) días, y un plazo de garantía de un (1) años para los trabajos y de ocho (8) años para los materiales, a fin de que se proceda a la resolución del procedimiento.

No habiendo más asuntos que tratar se da por finalizado el acto y para constancia de lo tratado se redacta la presente Acta, que firman los miembros de la Mesa de Contratación.



<u>FIRMANTE</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>FECHA</u>	<u>NOTAS</u>
FIRMANTE[1]	JORGE NASARRE LOPEZ	28/05/2025 15:31 Sello de Tiempo: 04/06/2025 20:39	
FIRMANTE[2]	MIGUEL RIGO SALVA	28/05/2025 16:52 Sello de Tiempo: 04/06/2025 20:39	
FIRMANTE[3]	SILVIA CAMPANER MORAN	29/05/2025 09:15 Sello de Tiempo: 04/06/2025 20:39	
FIRMANTE[4]	EVA OLGA PEÑALVER DE LAMO	30/05/2025 08:31 Sello de Tiempo: 04/06/2025 20:39	
FIRMANTE[5]	MANUEL ACEDO-RICO MONTIEL	04/06/2025 20:38 Sin acción específica Sello de Tiempo: 04/06/2025 20:39	

AMBITO
GEN

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
GEN-4237-01c4-ab5c-7788-9193-8f7c-ea7e-1904
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>



GEN-4237-01c4-ab5c-7788-9193-8f7c-ea7e-1904

