

**ACTA DE PROCEDIMIENTO ABIERTO**

En Zaragoza siendo las 10 horas y 10 minutos del día 5 de diciembre de 2016, se reúnen en el Salón de Plenos, sito en la primera planta del Edificio Seminario: Vía Hispanidad, 20, D. Miguel Ruiz León, Coordinador General del Área de Economía y Cultura, como Presidente de la Mesa; no asiste ningún representante del grupo municipal del Partido Popular; D. Eduardo Bermudo Fustero, en sustitución del Jefe de la Asesoría Jurídica Municipal; D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> José Piñeiro Antón, en sustitución del Interventor General; D<sup>a</sup>. Ana Budría Escudero, Jefa del Departamento de Contratación y Patrimonio; D<sup>a</sup> Azucena Ayala Andrés, Jefa del Servicio de Contratación, como vocales; y D. Carlos Sanjuán Casamayor, Jefe de la Unidad de Contratación, como Secretario de la Mesa, con objeto de constituir la MESA DE CONTRATACIÓN para dar cuenta del informe técnico sobre la justificación de las ofertas desproporcionadas, en la contratación del servicio de "MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA. LOTES 1 Y 2", por procedimiento abierto.

Se da cuenta de los informes elaborados por el Servicio de Conservación de Arquitectura al respecto de las justificaciones de las bajas incursas en presunción de temeridad presentadas por las empresas siguientes:

**LOTE 1 "EDIFICIOS GENERALES"**

*"Una vez calculada la baja media de los porcentajes ofertados por el conjunto de los licitadores cuyo resultado es 10,90%, y el límite superior a ésta en un 10%:  $10,90 \times 1,10 = 11,99\%$ , se ha comprobado que las siguientes ofertas se encuentran incursas en baja desproporcionada debido a los siguientes motivos:*

1- *Ofertas con porcentaje de baja ofertada (BOF) SUPERIOR A 11,99%, y suma de la equivalencia de la oferta de eficiencia energética (EQV) y el porcentaje de baja ofertado (BOF) superior al 35%:*

**PLICA 4 U.T.E. FOMENTO VALENCIA MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA, S.A.U. - SOCIEDAD IBÉRICA DE CONSTRUCCIONES ELÉCTRICAS, S.A. (SICE)**  
BOF: 18,42% EQV + BOF: 36,84%

2- *Ofertas con porcentaje de baja ofertado (BOF) superior a 11,99%:*

**PLICA 2 U.T.E. AMBITEC, S.A.U. - EIFFAGE ENERGÍA, S.L.**  
BOF: 12,50%

**PLICA 6 INDUSTRIA Y MONTAJES ELÉCTRICOS, S.A.**  
BOF: 15,00%

**PLICA 9 CONSTRUCCIONES IBERCO, S.A.**  
BOF: 13,75%

**PLICA 10 U.T.E. IMTECH SPAIN, S.L.U. - GRUPO INDUSTRIAL DE MANTENIMIENTO AVANZADO DE NAVARRA, S.L**  
BOF: 15,38%

**PLICA 11 OHAL SERVICIOS INGESAN, S.A.**  
BOF: 13,50%

**PLICA 12 IMESAPI, S.A.**  
BOF: 12,89%

**PLICA 13 FERROVIAL SERVICIOS, S.A.**

BOF: 15,00%

**PLICA 14 U.T.E. FCC INDUSTRIAL E INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS, S.A.U. - FOMENTO DE CONTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.**

BOF: 15,00%

No han presentado justificación de su baja desproporcionada las empresas siguientes: U.T.E. IMTECH SPAIN, S.L.U. - GRUPO INDUSTRIAL DE MANTENIMIENTO AVANZADO DE NAVARRA, S.L. y la U.T.E. FCC INDUSTRIAL E INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS, S.A.U. - FOMENTO DE CONTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A..

## **LOTE 2 "EDIFICIOS ESCOLARES"**

*"Una vez calculada la baja media de los porcentajes ofertados por el conjunto de los licitadores cuyo resultado es 11,27%, y el límite superior a ésta en un 10%:  $11,27 \times 1,10 = 12,39\%$ , se ha comprobado que las siguientes ofertas se encuentran incursas en baja desproporcionada debido a los siguientes motivos:*

*1- Ofertas con porcentaje de baja ofertada (BOF) superior a 12,39%, y suma de la equivalencia de la oferta de eficiencia energética (EQV) y porcentaje de baja ofertado (BOF) superior al 35%:*

**PLICA 4 U.T.E. FOMENTO VALENCIA MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA, S.A.U. - SOCIEDAD IBÉRICA DE CONSTRUCCIONES ELÉCTRICAS, S.A. (SICE)**

BOF: 18,43% EQV + BOF: 36,86%

**PLICA 12 IMESAPI, S.A.**

BOF: 20,00% EQV + BOF: 40%

*2- Ofertas con porcentaje de baja ofertado (BOF) superior a 12,39%:*

**PLICA 1 EULEN, S.A.**

BOF: 15,00%

**PLICA 9 CONSTRUCCIONES IBERCO, S.A.**

BOF: 14,15%

**PLICA 10 U.T.E. IMTECH SPAIN, S.L.U. - GRUPO INDUSTRIAL DE MANTENIMIENTO AVANZADO DE NAVARRA, S.L**

BOF: 15,00%

**PLICA 11 OHAL SERVICIOS INGESAN, S.A.**

BOF: 15,00%

**PLICA 14 U.T.E. FCC INDUSTRIAL E INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS, S.A.U. - FOMENTO DE CONTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.**

BOF: 15,21%

**PLICA 15 SOLER GLOBAL SERVICE, S.L.**

BOF: 15,00%

No han presentado justificación de su baja desproporcionada las empresas siguientes: U.T.E. IMTECH SPAIN, S.L.U. - GRUPO INDUSTRIAL DE MANTENIMIENTO AVANZADO DE NAVARRA, S.L. , la U.T.E. FCC INDUSTRIAL E INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS, S.A.U. - FOMENTO DE CONTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. y SOLER GLOBAL SERVICE, S.L...

La Mesa de Contratación a la vista del informe del Servicio de Conservación de Arquitectura acuerda excluir del procedimiento de licitación a las empresas U.T.E. IMTECH SPAIN, S.L.U. - GRUPO INDUSTRIAL DE MANTENIMIENTO AVANZADO DE NAVARRA, S.L. , y la U.T.E. FCC INDUSTRIAL E INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS, S.A.U. - FOMENTO DE CONTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.. para el LOTE 1 y a las mismas empresas y además a SOLER GLOBAL SERVICE, S.L., para el LOTE 2, dado que no han presentado la justificación de su baja, tal y como les ha sido requerido.

Con respecto al informe de las justificaciones presentadas, la Mesa acuerda devolver el expediente al Servicio de Conservación de Arquitectura por considerar que éste es genérico y que faltan las observaciones concretas de los apartados incluidos en las justificaciones aportadas por las empresas por lo que para poder efectuar una propuesta se necesita que se complemente dicho informe.

A continuación siendo las 10 horas y 40 minutos, se da por terminado el acto del que se extiende la presente Acta, que firman conmigo, el Secretario de la Mesa.- CERTIFICO.

EL PRESIDENTE



LA JEFA DEL DEPARTAMENTO

EL SECRETARIO DE LA MESA





**SERVICIO DE CONTRATACIÓN**  
**Expte. nº 1286662/15**

### **ACTA DE PROCEDIMIENTO ABIERTO**

En Zaragoza siendo las 9 horas y 15 minutos del día 27 de diciembre de 2016, se reúnen en el Aula 1 sita en la primera planta del Edificio Seminario: Vía Hispanidad, 20, D. Miguel Ruiz León, Coordinador General del Área de Economía y Cultura, como Presidente de la Mesa; no asiste ningún representante del grupo municipal del Partido Popular; D. Luis García-Mercadal y García-Loygorri, en sustitución del Jefe de la Asesoría Jurídica Municipal; D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> José Piñeiro Antón, en sustitución del Interventor General; D<sup>a</sup>. Ana Budría Escudero, Jefa del Departamento de Contratación y Patrimonio; como vocales; y D. Carlos Sanjuán Casamayor, Jefe de la Unidad de Contratación, como Secretario de la Mesa, con objeto de constituir la MESA DE CONTRATACIÓN para dar cuenta del informe técnico sobre la justificación de las ofertas desproporcionadas y propuesta de adjudicación, en la contratación del servicio de "MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA. LOTES 1 Y 2", por procedimiento abierto.

En primer lugar y en acto interno, la Mesa de Contratación da cuenta de los informes elaborados de forma separada para los Lotes 1 y 2 por el Servicio de Conservación de Arquitectura en fecha 21 de diciembre de 2016. En el citado informe se hace una consideración inicial relativa a que casi todas las empresas incursas en posible baja desproporcionada hacen alusión en sus argumentaciones a la realización de contratos "similares", difícilmente pueden considerarse dicho contratos como "similares" dada la singularidad del presente contrato, cuyas ofertas objetivas son baremadas mediante sus ecuaciones específicas basadas en tres conceptos principales: consecución de medidas de eficiencia energética, ahorro de emisiones de CO<sub>2</sub>, y baja económica lineal sobre el banco de precios que contempla infinidad de trabajos no previsibles.

A continuación en el citado informe se procede a estudiar las justificaciones de las bajas desproporcionadas presentadas para el Lote 1 - "EDIFICIOS GENERALES" por las siguientes empresas:

La plica nº 2 UTE AMBITEC, S.A.U. - EIFFAGE ENERGÍA, S.L., justifica su oferta en base a:

- Condiciones excepcionalmente favorables en cuanto a su implantación en Zaragoza, solvencia técnica, solvencia financiera, experiencia y conocimientos de las instalaciones.
- Un estudio económico realizado mediante costes y resultados estimados, sin embargo el Servicio Técnico no lo considera suficientemente justificado puesto que la empresa no puede garantizar el menor precio en la subcontratación dada la amplitud de los trabajos del contrato y ser éstos de carácter impredecible.

La plica nº 4 UTE FOMENTO DE VALENCIA Y LIMPIEZA, S.A.U. - SOCIEDAD IBÉRICA DE CONSTRUCCIONES ELÉCTRICAS, S.A. (SICE), justifica su oferta en base a:

- Contratos de mantenimiento.
- Reducción de gastos estructurales indirectos.
- Reducción de costes de materiales.
- Desglose económico de la oferta.

Sin embargo el Servicio Técnico, señala que no se puede considerar suficientemente justificada la misma puesto que los trabajos que justifica no se pueden considerar como similares y no haberse justificado la baja ofertada en todos los trabajos imprevisibles contemplados en el banco de precios del contrato, y en cuanto a las actuaciones de eficiencia energética, a pesar de lo manifestado por la empresa que con aproximadamente el 50% del importe previsto para las inversiones en mejora de eficiencia energética, se pueden ejecutar las actuaciones, lo cierto es que tal propuesta no se ajusta a lo especificado en el apartado 10.2 del Pliego Técnico que indica que "las actuaciones ofertadas en la oferta de eficiencia energética, se entenderán como actuaciones de mantenimiento correctivo extraordinario, y se certificarán a coste 0, desglosando su medición y presupuesto mediante los mismos precios del contrato, sin que en este caso les sea de aplicación la baja al cuadro de precios ofertados". Por tanto no es admisible el porcentaje del 50% ya que las actuaciones se han de desglosar y valorar conforme al banco de precios, también aporta una presentación del grupo Gimeno y diversos certificados de buena ejecución, que no se considera argumentación suficiente para la justificación de su baja.

En cuanto a la justificación de la plica nº 6, INDUSTRIAS Y MONTAJES ELÉCTRICOS, S.A. (IMESA), justifica su oferta con los siguientes apartados: ahorro en el procedimiento de ejecución del contrato,

aportando el coste real de los trabajadores actuales en servicios que dicen ser de similares características, en condiciones favorables de ejecución del contrato en servicios de similares características y que podrían realizar una disminución de márgenes de beneficio, sin embargo el Servicio Técnico no considera válidas las justificaciones ya que los trabajos de este contrato no pueden equipararse a otros similares características que responden a trabajos impredecibles contemplado en el banco de precios del Pliego de Condiciones Técnicas y en cuanto a la disminución del margen de beneficio no se considera suficiente justificación.

La plica nº 9 CONSTRUCCIONES IBERCO, S.A. presenta un dossier en el que refiere experiencia en obras similares, el Servicio informa que dada la singularidad del contrato con cabe admitir la citada justificación.

La plica nº 11 OHL SERVICIOS INGESAN, S.A. fundamenta su solvencia en los siguientes apartados:

- Trabajos de similares características que gestiona actualmente en Cataluña, Madrid y Burgos.
- Acuerdos con proveedores locales, aportando un desglose económico del que resulta una baja de un 13,50%, y sin embargo no se considera justificado puesto que no estamos ante un contrato de obra con mediciones y presupuesto concreto, si no de un contrato de servicios con trabajos imprevisibles, en consecuencia no se considera probada la viabilidad de todas las posibles consideraciones establecidas en los Pliegos, los trabajos justificados no se consideran de similares características y en cuanto a los compromisos con proveedores, no recogen todos los trabajos contemplados en el banco de precios.

La plica nº 12 IMESAPI, S.A., aporta su justificación atendiendo a los siguientes apartados:

- Conocimiento de la ciudad y de la Institución Municipal
- Que dispone de medios e instalaciones suficientes en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Relación comercial estrecha con proveedores sobre todo en el ámbito Local.
- Que no necesita subcontratar ningún trabajo a realizar, para la instalación y programación del sistema de control.

Sin embargo no se considera justificación suficiente, ya que no queda garantizada la posibilidad de obtención de mejores precios en trabajos que requieran medios externos.

La plica nº 13 FERROVIAL SERVICIOS, S.A. su justificación presenta los siguientes apartados:

- Justificación de medios ofertados y acuerdo con proveedores de materiales eléctricos.
- Justificación del coste de los servicios, poniendo como ejemplo un contrato que mantiene actualmente con la Universidad, indica que tendrá unos gastos generales de un 4% y un beneficio industrial de un 4%.
- Aporta certificados de calidad.

El informe no considera justificada su oferta puesto que los medios y lo relativo a la calidad de los trabajos ya fueron valorados en las respectivas memorias técnicas, los trabajos que señala no son de similares características a las del objeto del contrato.

En el citado informe se concluye que ninguna de las ofertas incursas en baja desproporcionada ha podido justificar integralmente la misma, dada la singularidad del contrato que contempla múltiples trabajos especiales e imprevisibles y que de el depende el funcionamiento básico de los Edificios Públicos a los que se refiere este contrato.

A continuación se procede a la valoración de las ofertas no incursas en baja desproporcionada en base a la aplicación de los baremos establecidos en los Pliegos:

LOTE 1:

ORDEN	PLICA	EMPRESA	PUNTUACIÓN FINAL
1	5	UTE COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A. - ENRIQUE COCA, S.A.	90,25
2	8	MONCOBRA, S.A.	88,91
3	1	EULEN, S.A.	65,11
4	3	ELECNOR, S.A.	56,58
5	7	VEOLIA SERVICIOS NORTE, S.A.	40,20

En consecuencia la empresa que ha obtenido la mayor puntuación es la **UTE COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A. - ENRIQUE COCA, S.A.**

A continuación se da cuenta del informe emitido por el citado servicio para el Lote 2 - "EDIFICIOS ESCOLARES":

Plica nº 1 EULEN, S.A., su justificación presenta los presentes apartados:

- Justificación de costes de personal, puesto que las actuaciones se llevaran a cabo por trabajadores que ya forman parte de la plantilla de EULEN en Zaragoza.
- Inexistencia de costes de gestión añadidos, puesto que la empresa cuenta con Delegación en Aragón.
- Justificación de costes, medios y materiales, puesto que al ser adjudicatarios de contratos de mantenimiento permite que la inversión en herramientas o equipos de medida se vea reducida.
- Justificación de costes de subcontratación: manifiesta que puede realizar por medios propios la mayoría de las actuaciones. Sin embargo el Servicio Técnico entiende que su justificación no es suficiente, habida cuenta de la infinidad de actuaciones y por tanto no queda suficientemente justificados los menores costes tanto en los trabajos previsibles como imprevisibles.

Plica nº 4 UTE FOMENTO DE VALENCIA Y LIMPIEZA, S.A.U. - SOCIEDAD IBÉRICA DE CONSTRUCCIONES ELÉCTRICAS, S.A. (SICE). No se considera justificada su oferta por los mismos motivos que en el Lote 1.

Plica nº 9 CONSTRUCCIONES IBERCO, S.A. No se considera justificada su oferta por los mismos motivos que en el Lote 1.

Plica nº 11 OHL INGESAN, S.A. fundamenta su solvencia en los siguientes apartados:

- Trabajos de similares características que gestiona actualmente en Cataluña, Madrid y Burgos.
- Acuerdos con proveedores locales, aportando un desglose económico del que resulta una baja de un 15%, y sin embargo no se considera justificado puesto que no estamos ante un contrato de obra con mediciones y presupuesto concreto, si no de un contrato de servicios con trabajos imprevisibles, en consecuencia no se considera probada la viabilidad de todas las posibles consideraciones establecidas en los Pliegos, los trabajos justificados no se consideran de similares características y en cuanto a los compromisos con proveedores, no recogen todos los trabajos contemplados en el banco de precios.

Plica nº 12 IMESAPI, S.A. No se considera justificada su oferta por los mismos motivos que en el Lote 1.

A continuación se procede a la valoración de las ofertas no incurso en baja desproporcionada en base a la aplicación de los baremos establecidos en los Pliegos:

LOTE 2:

ORDEN	PLICA	EMPRESA	PUNTUACIÓN FINAL
1	13	FERROVIAL SERVICIOS, S.A.	93,05
2	2	UTE AMBITEC, S.A.U. - EIFFAGE ENERGÍA, S.L.	89,45
3	8	MONCOBRA, S.A.	72,88
4	5	U.T.E. COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A. - ENRIQUE COCA, S.A.	72,08
5	6	INDUSTRIA Y MONTAJES ELÉCTRICOS, S.A.	63,11
6	3	ELECNOR, S.A.	37,81
7	7	VEOLIA SERVICIOS NORTE, S.A.	30,91

En consecuencia la empresa que ha obtenido la mayor puntuación es **FERROVIAL SERVICIOS, S.A.**

La Mesa de Contratación a la vista del informe técnico, que asume, propone al órgano de contratación la exclusión del procedimiento de las empresas que no han justificado la viabilidad de su oferta en los siguientes Lotes:

LOTE 1:

- Plica nº 2 - UTE AMBITEC, S.A.U. - EIFFAGE ENERGÍA, S.L.
- Plica nº 4 - UTE FOMENTO DE VALENCIA Y LIMPIEZA, S.A.U. - SOCIEDAD IBÉRICA DE

CONSTRUCCIONES ELÉCTRICAS, S.A. (SICE)

- Plica nº 6 - INDUSTRIAS Y MONTAJES ELÉCTRICOS, S.A. (IMESA)
- Plica nº 9 - CONSTRUCCIONES IBERCO, S.A.
- Plica nº 11 - OHL SERVICIOS INGESAN, S.A.
- Plica nº 12 - IMESAPI, S.A.
- Plica nº 13 - FERROVIAL SERVICIOS, S.A.

LOTE 2:

- Plica nº 1 - EULEN, S.A.
- Plica nº 4 - UTE FOMENTO DE VALENCIA Y LIMPIEZA, S.A.U. - SOCIEDAD IBÉRICA DE CONSTRUCCIONES ELÉCTRICAS, S.A. (SICE)
- Plica nº 9 - CONSTRUCCIONES IBERCO, S.A.
- Plica nº 11 - OHL SERVICIOS INGESAN, S.A.
- Plica nº 12 - IMESAPI, S.A.

En consecuencia la Mesa de Contratación propone al órgano de contratación la adjudicación para el Lote 1 a la **UTE COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A. - ENRIQUE COCA, S.A.** por un importe para la oferta de eficiencia energética de 396.335,50 €, un porcentaje de baja lineal al cuadro de precios del 5 %, y para el Lote 2 a la empresa **FERROVIAL SERVICIOS, S.A.** por un importe para la oferta de eficiencia energética de 689.176,07 €, un porcentaje de baja lineal al cuadro de precios del 10,50 % por ser las ofertas económicamente más ventajosas para los intereses municipales, de acuerdo con el baremo recogido en los pliegos de cláusulas administrativas, de entre los licitadores admitidos a la licitación y cumplir lo establecido en los Pliegos.

A continuación siendo las 9 horas y 20 minutos, se da por terminado el acto del que se extiende la presente Acta, que firman conmigo, el Secretario de la Mesa.- CERTIFICO.