

INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA BAJA EN PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD PRESENTADA EN EL EXPEDIENTE DE LICITACIÓN PARA ADJUDICAR EL CONTRATO DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS ASCENSORES INSTALADOS EN EL EDIFICIO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN CÓRDOBA, EN EL EDIFICIO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA UNIDAD DE POLICÍA ADSCRITA A LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y EN EL EDIFICIO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA SECRETARIA GENERAL PROVINCIAL DE HACIENDA Y FINANCIACIÓN EUROPEA DE CÓRDOBA MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO ABREVIADO (ARTº. 159.6 LCSP) CONTR- EXPTE. NÚM.: CONTR-2022-150787

Atendiendo el requerimiento del la Secretaría General de la Delegación del Gobierno en Córdoba, se redacta el presente informe técnico sobre la justificación de la baja económica en el **Lote 1** (Ascensores de la sede de la Delegación del Gobierno) presentada por la entidad **“FAIN ASCENSORES, S.A.”** para la Licitación de referencia.

Una vez analizada la documentación presentada por la licitadora, así como el PCAP y PPT que rige en la Licitación se hacen las siguientes consideraciones:

Primera:

La oferta presentada para el Lote 1 (tres ascensores) por la entidad “FAIN ASCENSORES, S.A.” asciende a 2.471,76 €, lo que supone un coste medio de 68,66 €/ascensor/mes IVA excluido siendo el presupuesto base de Licitación de 7.631,66 €, lo que implica una baja del 67,61%.

Segunda:

Argumenta la entidad licitadora la trayectoria de la empresa, la capacidad técnica de su personal, su plan de expansión, la disposición de almacenes de repuestos de todas las marcas, la implementación de de soluciones tecnológicas, etc. sobre lo cual y, a falta de documentación sobre lo expuesto, no hay nada que decir.

Tercera :

Argumenta, igualmente, que según sus cálculos y experiencia, asignan un tiempo medio mensual por ascensor en las labores de mantenimiento preventivo de 30 minutos. Así mismo, asignan un tiempo medio para el mantenimiento correctivo de 0,33 horas por mes y ascensor (2,97 horas por año en total), calculado mediante la asignación de 3 avisos de averías al año por ascensor con un tiempo de 20 minutos.

A este respecto, cabe decir que se considera claramente insuficiente el tiempo asignado en el mantenimiento preventivo, a tenor de las operaciones de mantenimiento preventivo consignado en el PPT en su anexo II que rige en el contrato y en las operaciones de mantenimiento marcadas en la Normativa de



FIRMADO POR	JUAN RAMON MARTINEZ TOLEDO	30/05/2022	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	BndJAFLUYBQQ6HKH55TLJ2SDF4HN7R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Aparatos Elevadores. Igualmente, en el mantenimiento correctivo, la asignación de 20 minutos por ascensor se estima claramente insuficiente. Efectivamente, es obvio deducir que en 30 minutos no es posible realizar cualquier comprobación de los múltiples elementos que componen un ascensor (cierres de puertas, engrasado de elementos móviles, comprobación de cuadros electrónicos, comprobación de cuadros eléctricos, funcionamiento de correas, poleas, comprobación de elementos de seguridad, enclavamientos, etc, etc). Igualmente, en lo referente al mantenimiento correctivo es muy insuficiente el tiempo asignado de 20 minutos. Nada más que en las operaciones de parada en cuarto de máquinas, subida a la planta correspondiente y las labores de diagnóstico de la averías y posterior reparación se superaría en mucho el tiempo asignado de mantenimiento correctivo.

A modo de orientación, en licitaciones anteriores, se han consignado tiempos de mantenimiento preventivo del orden de 60-75 minutos por mes y ascensor y del orden de 90 minutos en mantenimiento correctivo por aviso y ascensor.

Cuarta:

En el PPT (artº 8º) que rige en la Licitación se incluye como responsabilidad de la empresa adjudicataria la realización, a su costa, de las Inspecciones Reglamentarias por Organismo de Control Autorizado (OCA). La ITC-AEM 1 obliga a realizar esta inspección cada dos años, lo que supone un gasto de 100-150 € que repercutiría en torno a 50-75 € de coste fijo anual por ascensor (150-225 € por año). La entidad licitadora no ha incluido en sus costes justificativos este concepto en concreto.

Quinta:

El coste hora de mantenimiento indicado por la entidad licitadora en el documento justificativo es de 16,98 €/hora. Tal y como se aprecia en el cálculo realizado en el PCAP que rige el contrato, teniendo en cuenta el Convenio Colectivo Provincial del Metal para los años 2021-2022 suscrito con fecha 10/09/2021, publicado en el BOP n.º 207 de 02 de noviembre de 2021, en la categoría de Oficial 1ª de Mantenimiento, y la Normativa vigente sobre cotizaciones a la Seguridad Social, resulta un coste/hora de 21,09 €/hora para el año 2022 calculado en base a los emolumentos para un trabajador del grupo V Oficial 1ª de mantenimiento. Para el coste/hora del trabajador se ha tenido en cuenta el salario base 14 pagas, plus de transporte 11 pagas, complemento pagas extras 3 pagas, Trabajo Incentivo Rend. Normal Art. 29 -12 pagas. Sin datos del trabajador concreto no se ha tenido en cuenta otros conceptos como: antigüedad, horas extras, plus de servicio permanente, dietas, etc. Para el cálculo de gastos sociales a cargo de la empresa se ha aplicado el 33 %. Por otra parte, y a modo orientativo, el Banco de Precios “Base de Costes de la Construcción de Andalucía (BCCA) 2021” establece un coste/hora de trabajador oficial 1ª en 22,11 €/hora, que resultaría algo superior si se aplican los incrementos por IPC para los ejercicios subsiguientes. Por tanto, el coste/hora calculado por la entidad licitadora no se estima suficiente.

Sexta:

Argumenta la entidad licitadora en lo referente a costes de materiales, que debido a su amplia implantación (incluida su implantación reciente en Francia) tienen un acceso mayor al mercado de repuestos con unos costes más contenidos, así como un mayor “stock” de los mismos.

Indica en la justificación un coste de 280,13 € por año para los tres ascensores (incluidos costes de materiales preventivo y correctivo).

Es difícil estimar la cuantía de materiales de desgaste y materiales de reparaciones de una forma objetiva sin tener un profundo conocimiento “a priori” de la maquinaria en cuestión. No obstante, y dado el historial de averías de los ascensores en cuestión, se puede estimar suficiente el cálculo para este concepto.

FIRMADO POR	JUAN RAMON MARTINEZ TOLEDO	30/05/2022	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	BndJAFLUYBQQ6HKH55TLJ2SDF4HN7R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Séptima:

Incluye en la justificación económica un coste de 300,00 € por las guardias 24 horas y servicio de atención en los fines de semana.

El servicio de guardia 24 horas y el servicio de urgencia en fines de semana es una condición establecida en los Pliegos que rigen el contrato. Con un cálculo de 3 avisos de avería por año calculado por la entidad licitadora sorprende el cálculo de guardias realizado, superior a lo que sería razonable en función de las averías calculadas.

Octava:

En los cálculos justificativos de la entidad licitadora establece un porcentaje de gastos generales del 13 % y de Beneficio Industrial del 19 %. Los gastos generales abarcan desde personal técnico, personal de oficina y todos aquellos gastos empresariales que no forman parte directamente del contrato en cuestión, estimándose conforme con los criterios de la LCSP. El beneficio industrial supera al orientativo establecido para los contratos de obras de la LCSP.

CONCLUSIÓN:

Si bien, tanto los gastos de guardia y fines de semana como el beneficio industrial calculado por la empresa licitadora son elevados, no compensa los otros apartados calculados, como son el coste hora, los tiempos de mantenimiento, el coste de las inspecciones, etc.

Por tanto, a juicio del técnico que suscribe y a la vista del documento justificativo aportado por la entidad "FAIN ASCENSORES, S.A." no se justifica suficientemente la viabilidad de la oferta económica presentada.

Lo que informo, salvo mejor criterio, en Córdoba, a la fecha de la firma electrónica.

EL ASESOR TÉCNICO DE CONSTRUCCIONES

Fdo: Juan Ramón Martínez Toledo

FIRMADO POR	JUAN RAMON MARTINEZ TOLEDO	30/05/2022	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	BndJAFLUYBQQ6HKH55TLJ2SDF4HN7R	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	