

INFORME DE VALORACIÓ DELS SOBRES 2 PER A L'ADJUDICACIÓ DELS CONTRACTES DE MANTENIMENT DE LES INSTAL·LACIONS TÈRMiques DE CALEFACCIÓ, ACS I CLIMATITZACIÓ DELS EDIFICIS PATRIMONI DE PROMUSA.

I. Antecedents

El contracte té la finalitat de descriure l'àmbit de prestació dels serveis, els treballs a desenvolupar i la metodologia de treball a seguir per a obtenir el major nivell de seguretat, rendiment, fiabilitat i durabilitat, tot buscant la màxima eficiència.

L'abast del contracte es defineix pels serveis i treballs que l'adjudicatari haurà de realitzar sobre les instal·lacions tèrmiques de climatització, ACS i calefacció dels edificis del lot al qual es faci l'oferta, d'acord amb el què disposa el vigent Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en Edificis (RITE 2007, Real Decret 1027/2007) i el Codi Tècnic de l'Edificació CTE (Real Decret 314/2006).

Es detallen a continuació, a títol enunciatiu i no limitatiu, els serveis rellevants que el contracte haurà d'abastar:

1. Manteniment Preventiu
2. Manteniment Predictiu
3. Manteniment Tècnic Legal
4. Manteniment Correctiu
5. Millores tècniques a les instal·lacions
6. Servei de guàrdia 24/365

Les característiques tècniques de les instal·lacions a mantenir estan descrites a les fitxes tècniques de cada edifici.

PL. RABASSAIRES	Pça. Rabassaires, 1-2-3 c/Pau Muñoz, 12 - 14 - 16 -18	ACS i Calefacció
VOLPELLERES LOCALS	Av. de la Clota, 12-14; Benet Cortada, 9-11	Climatització
VOLPELLERES OFICINES	c/Antoni Bell, 2	Climatització
VOLPELLERES MERCAT	c/Benet Cortada, 13	Climatització
RIUS I TAULET	Baixada de Sant Sever, 4	ACS i Climatització
CAN MINGUET	Camí de Can Minguet, 99 SALA CALDERES A	ACS i Calefacció
CAN MINGUET	Camí de Can Minguet, 99 SALA CALDERES B	ACS i Calefacció
VALLSECA	C/Vallseca, 74 - 76 -78 – 80	ACS i Calefacció
BENET CORTADA	c/Benet Cortada, 14 - 16 -18 – 20	ACS i Calefacció
BENET CORTADA	c/Serrabogunyà, 9	ACS i Calefacció
MAR DE LA XINA	c/Mar de la Xina, 7	ACS i Calefacció
CASERNA MIRA-SOL	Pg. Baixador, 75	ACS i Calefacció
PÇA. D'EN COLL	Passatge Josepa Negre, 5	ACS i Calefacció
AV. DE LA CLOTA	Avinguda de la Clota, 8	ACS i Calefacció
PUIG I RIMILA	Avinguda Puig i Rimila, 10	ACS i Climatització



Totes les instal·lacions disposen d'un sistema obert comú de telegestió i control perquè el mantenidor pugui fer un monitoratge continu de cada instal·lació i així garantir un funcionament correcte i ininterromput.

- 1- En data 27 de febrer de 2025, la Mesa de Contractació va procedir a l'obertura del Sobres núm. 2.

Els 9 licitadors que han presentat ofertes són les següents:

1	JEXA
2	RDMES TECNOLOGIES
3	COMSA
4	COTS I CLARET
5	MH MULTITECNIA
6	SERVICIOS Y DESARROLLOS MARLA, S.L
7	MANTISE MANTENIMENTS
8	MIT 10 INSTALACIONES
9	ELECNOR

A continuació es mostren les ofertes presentades pels licitadors per al manteniment preventiu, predictiu i normatiu i altres conceptes segons la clàusula 6 del plec de prescripcions tècniques.

1	JEXA	41.875,00 €
2	RDMES TECNOLOGIES	46.921,20 €
3	COMSA	51.724,72 €
4	COTS I CLARET	51.800,99 €
5	MH MULTITECNIA	45.872,00 €
6	SERVICIOS Y DESARROLLOS MARLA, S.L	45.560,00 €
7	MANTISE MANTENIMENTS	39.500,00 €
8	MIT 10 INSTALACIONES	40.950,00 €
9	ELECNOR	54.259,22 €



A continuació es mostren els preus unitaris del manteniment correctiu freqüent de l'Annex 8 presentats pels licitadors:

ANNEX 8		RDMES TECNOLOGIES	COMSA	COTSI CLARET	MH MULTITEC NIA	SERVICIOS Y DESARROL LOS MARLA, S.L	MANTISE MANTENIM ENTS	MIT 10 INSTALACI ONS	ELEC NOR	JEXA
PREU MANTENIMENT FRECUENT 1	57,50 €	44,52 €	51,75 €	48,00 €	52,00 €	52,90 €	55,16 €	61,00 €	51,05 €	102,00 €
PREU MANTENIMENT FRECUENT 2	88,00 €	68,92 €	79,20 €	70,00 €	75,00 €	83,23 €	69,51 €	88,30 €	73,47 €	172,00 €
PREU MANTENIMENT FRECUENT 3	133,00 €	104,92 €	119,70 €	100,00 €	100,00 €	91,44 €	126,93 €	95,69 €	106,55 €	214,00 €
PREU MANTENIMENT FRECUENT 4	142,40 €	111,70 €	128,16 €	115,00 €	105,00 €	87,89 €	136,02 €	116,10 €	117,85 €	214,00 €
PREU MANTENIMENT FRECUENT 5	58,12 €	44,28 €	52,31 €	55,50 €	45,00 €	40,55 €	55,75 €	73,58 €	55,90 €	67,00 €
PREU MANTENIMENT FRECUENT 6	50,86 €	39,21 €	45,77 €	40,00 €	45,00 €	30,18 €	48,70 €	40,55 €	46,17 €	107,00 €
PREU MANTENIMENT FRECUENT 7.1	25,50 €	19,66 €	22,95 €	25,50 €	20,00 €	21,20 €	24,42 €	42,78 €	23,14 €	79,00 €
PREU MANTENIMENT FRECUENT 7.2	43,00 €	32,92 €	38,70 €	38,00 €	30,00 €	35,96 €	41,22 €	45,75 €	40,39 €	79,00 €
PREU MANTENIMENT FRECUENT 8	195,00 €	154,52 €	175,50 €	145,00 €	125,00 €	126,05 €	185,98 €	126,84 €	152,13 €	259,00 €
PREU MANTENIMENT FRECUENT 9	76,37 €	58,88 €	68,73 €	48,00 €	50,00 €	49,42 €	73,13 €	57,42 €	69,31 €	114,00 €
PREU MANTENIMENT FRECUENT 10	317,35 €	251,66 €	285,62 €	260,00 €	254,00 €	266,85 €	302,64 €	270,73 €	246,46 €	524,00 €
PREU MANTENIMENT FRECUENT 11	398,15 €	316,30 €	358,34 €	350,00 €	285,00 €	361,05 €	379,59 €	315,30 €	305,85 €	459,00 €
PREU MANTENIMENT FRECUENT 12	295,00 €	209,53 €	265,50 €	265,00 €	245,00 €	267,98 €	281,35 €	256,80 €	230,03 €	459,00 €
PREU MANTENIMENT FRECUENT 13	295,00 €	209,53 €	265,50 €	265,00 €	245,00 €	260,28 €	281,35 €	256,80 €	230,03 €	459,00 €

Seguidament es mostren els preus unitaris del manteniment correctiu freqüent presentats pels licitadors que superen el preu màxim establert al Plec de Clàusules Administratives Particulars:

ANNEX 8		MIT 10 INSTALACIONS	JEXA
PREU MANTENIMENT FREQUENT 1	57,50 €	61,00 €	102,00 €
PREU MANTENIMENT FREQUENT 2	88,00 €	88,30 €	172,00 €
PREU MANTENIMENT FREQUENT 3	133,00 €	95,69 €	214,00 €
PREU MANTENIMENT FREQUENT 4	142,40 €	116,10 €	214,00 €
PREU MANTENIMENT FREQUENT 5	58,12 €	73,58 €	67,00 €
PREU MANTENIMENT FREQUENT 6	50,86 €	40,55 €	107,00 €
PREU MANTENIMENT FREQUENT 7.1	25,50 €	42,78 €	79,00 €
PREU MANTENIMENT FREQUENT 7.2	43,00 €	45,75 €	79,00 €
PREU MANTENIMENT FREQUENT 8	195,00 €	126,84 €	259,00 €
PREU MANTENIMENT FREQUENT 9	76,37 €	57,42 €	114,00 €
PREU MANTENIMENT FREQUENT 10	317,35 €	270,73 €	524,00 €
PREU MANTENIMENT FREQUENT 11	398,15 €	315,30 €	459,00 €
PREU MANTENIMENT FREQUENT 12	295,00 €	256,80 €	459,00 €
PREU MANTENIMENT FREQUENT 13	295,00 €	256,80 €	459,00 €

El plec de clàusules administratives particulars estableix:

Dades econòmiques del contracte i existència de crèdit

El sistema per a la determinació del preu del contracte, d'acord amb l'article 309, és el que s'indica en l'apartat C.1 del quadre de característiques, d'acord amb el que estableixen els arts. 100 i 102 de la LCSP.



El pressupost de contracte és el que s'estableix a l'apartat C.2 del quadre de característiques, i el valor estimat del contracte i el mètode aplicat per al seu càlcul són els que s'assenyalen a l'apartat C.4 del quadre de característiques.

L'import del pressupost és el límit màxim de despesa (IVA exclòs) que, en virtut d'aquest contracte, pot comprometre l'òrgan de contractació.

Quedaran excloses les ofertes que presentin preu alçat i/o unitaris superiors als presents a l'apartat C del quadre de característiques i a l'Annex núm. 8.

*Cada licitador només podrà presentar una proposició econòmica que no podrà superar l'import alçat i unitaris del pressupost sense IVA de contracte esmentat al quadre de característiques i Annex núm. 8 del present Plec. **A tal efecte, quedaran excloses de la licitació aquelles ofertes que presentin uns preus superiors al de licitació.***

Quedaran excloses de la licitació les propostes incompletes per manca d'alguna de les dades essencials que formen part de l'oferta, així com **aquelles propostes que presentin un/s preu/s superior/s als de licitació.**

Atenent l'anterior, es proposa la seva exclusió del procediment d'adjudicació i per tant, es procedeix a la valoració dels Sobres 2 dels restants licitadors.

Manteniment preventiu, predictiu i normatiu i altres conceptes:

El plec preveu com a PRESSUPOST ANUAL BASE LICITACIÓ, estimat i màxim, l'import de 57.672,00€ + 5.000,00€ = 62.672,00€ IVA exclòs.

Es constata de les ofertes presentades pels licitadors i admeses que cap d'ells supera l'import màxim anterior.

El plec aplicable preveu que per a la consideració d'ofertes presumptament temeràries o anormalment baixes s'atendrà el que estableix l'article 85 del Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques. Per tant:

- Quan, concurrent un sol licitador, sigui inferior al pressupost base de licitació en més de 25 unitats percentuals.
- Quan concorrin dos licitadors, la que sigui inferior en més de 20 unitats percentuals de l'altra oferta.
- Quan concorrin tres licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades.



Això no obstant, s'exclourà per al càlcul de dita mitjana l'oferta de quantia més elevada quan sigui superior en més de 10 unitats percentuals a aquesta mitjana. En qualsevol cas, es considerarà desproporcionada la baixa superior a 25 unitats percentuals.

- Quan concorrin quatre o més licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, si entre elles existeixen ofertes que siguin superiors a dita mitjana en més de 10 unitats percentuals, es procedirà al càlcul d'una nova mitjana només amb les ofertes que no es trobin en el supòsit indicat. En tot cas, si el nombre de les restants ofertes és inferior a tres, la nova mitjana es calcularà sobre les tres ofertes de menor quantia.

Seguint això, es calculen les mitjanes aritmètiques de les ofertes admeses, excloent-ne els licitadors que no han complert els criteris del Plec respecte a l'oferta econòmica de l'Annex 8.

La mitjana aritmètica és **47.948,30 €**

Amb aquest valor, tenim una baixa temerària segons criteri de la normativa:

- 39.500,00 € (MANTISE MANTENIMENTS SL)

No obstant, si entre elles existeixen ofertes que siguin superiors a dita mitjana en més de 10 unitats percentuals, es procedirà al càlcul d'una nova mitjana només amb les ofertes que no es trobin en el supòsit indicat. Per tant, les ofertes 10 punts superiors a la mitjana són:

- 54.259,22 € (ELEC NOR)

Atès que hi ha una oferta superior al 10% de la mitjana, segons la normativa, cal recalcular la mitjana excloent-ne aquesta oferta i repetir el procés. Per tant, la nova mitjana aritmètica per a la consideració d'ofertes en presumpció d'anormalitat és **46.896,49 €**.

Amb aquest nou valor, i aplicant el criteri de quines són les ofertes que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitjana aritmètica, es constata que el preu presentat per l'empresa MANTISE MANTENIMENT SL es troba incursa en presumpció de baixa temerària, per la qual cosa cal sol·licitar una justificació.

Tots aquests càlculs s'han efectuat d'acord amb la normativa i amb l'informe 02/2002 de 16 de juliol sobre la interpretació de l'article 85 del RD 1098/2001, que s'adjunta com a Annex 1.

Se signa aquest informe a Sant Cugat del Vallès el 21 de març de 2025.

Montserrat Rocabrú Clerch
Directora Tècnica

Gustavo Gómez Ventura
Responsable Gestió i Manteniment
Sistemes Producció Energètic



Consulta sobre la interpretación del art.85 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Informe 02 /2002, de 16 de julio.

Tipo de informe: Facultativo.

DICTAMEN

ANTECEDENTES.

1. Por el Ilmo. Sr. Secretario General de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente, con fecha 26 de junio de 2002 se dirige escrito a esta Junta Regional de Contratación Administrativa con el siguiente contenido:

"Como consecuencia de la entrada en vigor del nuevo Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas, se ha planteado en la Mesa de Contratación de esta Consejería una duda a la hora de interpretar unos de sus preceptos.

Dado que la Junta Regional de Contratación Administrativa es el órgano consultivo y asesor en materia de contratación de esta Administración, elevamos consulta a la misma a fin de que se nos aclare lo siguiente:

Forma de aplicar los supuestos 3 y 4 del Artº.85 del citado Reglamento General"

CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

La cuestión que claramente se plantea en el presente asunto consiste en interpretar el artículo 85 del citado Reglamento General de la Ley de Contratos de Administraciones Públicas relativo a los "criterios para apreciar las ofertas desproporcionadas o temerarias en las subastas" y determinar así, el modo a través del cual una mesa de contratación puede considerar si una oferta presentada por un licitador es desproporcionada o temeraria.

Ciertamente, la determinación de los criterios a partir de los cuales se puede considerar una baja como desproporcionada o no en una subasta ha sido una de las principales innovaciones introducidas por el nuevo Reglamento en relación con el anterior de 1975, acogiéndose inicialmente a un criterio puramente aritmético, aunque distingue en función del número de licitadores, separándose así, abiertamente, del criterio que se venía manteniendo con la anterior regulación, tal y como proclama la propia Exposición de Motivos del RD 1098/2001, al declarar que se intenta superar los criterios limitativos del artículo 109 del Reglamento de 1975, que no admitía la posibilidad de que, en el supuesto de un solo licitador, se aprecia la temeridad en su proposición.

Entrando directamente en el asunto objeto del presente informe, la consulta se ha centrado sobre la forma de aplicar los supuestos 3 y 4 del artículo 85 del Reglamento General, dando a entender que el resto de supuestos pueden estar medianamente claros en cuanto a su entendimiento y aplicación.



Primero: Dice el art.85:

"Se considerarán, en principio, desproporcionadas o temerarias las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales".

Al respecto, y para permitir una interpretación válida de este apartado, hay que resaltar la complicación que supone expresar en palabras lo que en definitiva no son sino meras operaciones aritméticas las cuales han de entenderse, en la medida de lo posible, en su sentido literal, y que sólo pueden tener un reflejo práctico cuando la correspondiente mesa de contratación efectúe estas operaciones matemáticas tal y como se indican en el apartado de referencia y que van a ser explicadas a continuación.

En efecto, respecto al primera apartado, el presupuesto de hecho parte de que en la licitación se hayan presentado 3 ofertas distintas siendo la primera operación a realizar la de sumar –en términos absolutos y no porcentuales- esas tres ofertas para a continuación calcular la media aritmética de las mismas (para mayor aclaración llamémosle Σ).

1.- Una vez hallada esta media aritmética se le ha de restar un 10% a la misma, teniendo como primera conclusión y con carácter general, que aquellas ofertas que se encuentren por debajo de este primer umbral o límite ($\Sigma-10\%$), esto es, que sean más baratas, estarán incursas en un supuesto de baja temeraria.

2.- Sin embargo, y aquí viene una primera excepción a esta regla general que cabe deducir cuando el citado apartado incluye la expresión "no obstante", antes de proceder a declarar a esta(s) oferta(s) en baja temeraria como consecuencia de la operación antes descrita, se hace preciso volver a efectuar una segunda operación consistente esta vez, en sumar a la media aritmética antes calculada (Σ) un 10%, de tal modo que si por encima de este nuevo límite ($\Sigma+10\%$) existe alguna(s) oferta(s), esto es, que sea(n) más cara(s), deberá ser excluida para el cálculo descrito en el apartado anterior la oferta de cuantía más elevada por encima de $\Sigma+10\%$, precisándose que la oferta que se tiene que excluir es sólo la más elevada, de tal modo que si hubiera dos ofertas por encima de $\Sigma+10\%$ – supuesto difícil-, sólo se debe excluir una, la más cara, a diferencia de la primera operación que se ha descrito, por cuanto se dice "las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética", en plural.

3.- Así, pues, y recapitulando, tres son las operaciones a efectuar: a) cálculo de la media aritmética de las ofertas; b) deducir de la misma un 10% de modo que todas las ofertas que se encuentren por debajo de ese límite, se considerarán temerarias y c) añadir a la media aritmética un 10% de tal modo que la oferta más elevada que se encuentre por encima de esa media, debe excluirse para el cálculo de la media descrita anteriormente.

Obviamente, y para el caso de que ciertamente hubiera alguna oferta por encima de $\Sigma+10\%$, nos obligaría a efectuar una nueva media aritmética sólo con las otros dos ofertas y volver a restarle un 10% para determinar así, definitivamente,



qué oferta se puede considerar que se encuentra en baja temeraria o desproporcionada.

Por el contrario, si no hubiera ofertas por encima de $\Sigma+10\%$, entonces habría que considerar directamente como temerarias las ofertas situadas por debajo del umbral a que se refiere el punto 1 de este informe.

4.- No finaliza aquí el apartado 3 de este artículo sino que, además, incluye una previsión general en el sentido de que "en cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales".

De la lectura literal de este párrafo, cabe deducir lo siguiente:

Que con independencia de los cálculos anteriormente descritos, cualquier oferta que presente una baja superior a 25 unidades porcentuales, debe considerarse en baja temeraria. Se trata de una previsión que marca la norma en el sentido de fijar un límite pasado el cual nos encontraríamos ante situaciones de desproporcionalidad, similar a la regulada en el apartado 1 del artículo en cuestión.

Que esa baja superior a 25 unidades porcentuales ha de entenderse con respecto al presupuesto base de licitación y ello en base a la propia literalidad de todo el precepto y por las referencias que se hacen al precio de licitación en el citado apartado 1 y, además, por la propia lógica de las operaciones aritméticas descritas en la medida que si esas 25 unidades porcentuales se refirieran a la media calculada, si entendemos que son ofertas desproporcionadas las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética, evidentemente, también lo estarán en todo momento, las que se encuentren en mas de 25 unidades porcentuales; no puede ser, por consiguiente, esta la interpretación por llegar a resultados obvios y que nada aportarían a la situación que se pretende determinar.

Segundo: En cuanto a la interpretación que hay que dar al apartado 4, recordar en primer lugar, su redacción:

"Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía."

De la lectura de este apartado, y comparándolo con el apartado 3, se aprecian similitudes entre ambas como son las operaciones aritméticas a efectuar, siendo las diferencias las siguientes, a parte de la evidente del número de licitadores:

En primer lugar, para el caso que existan ofertas superiores a la media aritmética en más de 10 unidades porcentuales, se efectuará una nueva media pero eliminando todas aquellas ofertas que superen ese límite, a diferencia del apartado 3 que sólo se excluía la oferta de cuantía más elevada.

En segundo lugar, una previsión y es que para el supuesto de que, una vez efectuadas las posibles exclusiones, las ofertas restantes fueran inferiores a tres, s



calculará una nueva media efectuando nuevamente todos los cálculos, pero esta vez solo con las tres ofertas de menor cuantía.

