

INFORME TÈCNIC SOBRE L'ANÀLISI DE LA DOCUMENTACIÓ JUSTIFICATIVA D'OFERTA EN BAIXA TEMERÀRIA PRESENTADA PER L'EMPRESA MANTISE MANTENIMENT SL PER A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE DE MANTENIMENT DE LES INSTAL·LACIONS TÈRMiques DE CALEFACCIÓ, ACS I CLIMATITZACIÓ DELS EDIFICIS PATRIMONI DE PROMUSA (EXP NÚM 244/2025)

1. ANTECEDENTS

En el procés de licitació per a l'adjudicació dels contractes de manteniment de les instal·lacions tèrmiques de Calefacció, ACS i Climatització del edificis Patrimoni de Promusa (EXP. NÚM 244/2025), en data 27 de març de 2025, la Mesa de Contractació va procedir a l'obertura del Sobres núm. 2, amb el continguts i criteris de quantificació que estan previstos als corresponents apartats del Plec de Clàusules Administratives Particulars de la licitació.

A la vista de les ofertes, es determina que l'oferta econòmica referida al preu del manteniment preventiu, predictiu i normatiu d'acord amb la clàusula 6 del Plec de Prescripcions Tècniques presentada pel licitador **MANTISE MANTENIMENT SL** queda en primera posició i incorre en oferta en baixa temerària conforme als criteris establerts en la normativa vigent i es requereix a l'empresa a presentar documentació justificativa de la seva oferta. La documentació requerida es presenta pel licitador dins del termini establert.

Amb la finalitat d'avaluar la viabilitat de l'oferta i la justificació presentada pel licitador, es procedeix a elaborar el següent informe tècnic.

2. ANÀLISI DE LA DOCUMENTACIÓ JUSTIFICATIVA PRESENTADA PEL LICITADOR

S'emet el present informe per valorar la citada oferta en allò referent als aspectes tècnics i abast de la mateixa, seguint la organització establerta pel licitador en el document de justificació.



2.1. Detecció de la Baixa Temerària

L'oferta presentada per **MANTISE MANTENIMENT SL** ascendeix a **39.500,00 €**, la qual cosa representa una desviació del 15,77 % respecte a la mitjana de les ofertes admeses.

Conforme als criteris definits al plec i que remeten a la normativa i d'acord es va exposar a l'informe de valoració del sobre 2 de data 21 de març de 2025, es considera que l'oferta incorre en baixa temerària.

2.2. Justificació Presentada pel Llicitador

El licitador ha presentat la documentació següent en resposta a la sol·licitud de justificació:

- Pren com a referència per a l'establiment de periodicitats i intervencions sobre les instal·lacions i els equips, el Reglament d'instal·lacions Tèrmiques en edificis (RITE 2007, Real Decreto 1027/2007, modificat pel Real Decreto 178/2021) i el Codi Tècnic de l'Edificació CTE (Real Decreto 314/2006).

Sobre el Reglament d'instal·lacions Tèrmiques en edificis (RITE), pren com a referència la Instrucció tècnica IT.3 Manteniment i ús i els criteris establerts en aquest Programa de manteniment preventiu.

Equipos y potencias útiles nominales (Pn)	Usos	
	Viviendas	Restantes usos
Calentadores de agua caliente sanitaria a gas Pn ≤ 24,4 kW.	5 años.	2 años.
Calentadores de agua caliente sanitaria a gas 24,4 kW < Pn ≤ 70 kW.	2 años.	Anual.
Calderas murales a gas Pn ≤ 70 kW.	2 años.	Anual.
Resto instalaciones calefacción Pn ≥ 70 kW.	Anual.	Anual.
Aire acondicionado Pn ≤ 12 kW.	4 años.	2 años.
Aire acondicionado 12 kW < Pn ≤ 70 kW.	2 años.	Anual.
Bomba de calor para agua caliente sanitaria Pn ≤ 12 kW.	4 años.	2 años.
Bomba de calor para agua caliente sanitaria 12 kW < Pn ≤ 70 kW.	2 años.	Anual.
Instalaciones de potencia superior a 70 kW.	Mensual.	Mensual.
Instalaciones solares térmicas Pn ≤ 14 kW.	Anual.	Anual.
Instalaciones solares térmicas Pn > 14 kW.	Semestral.	Semestral.

La proposta realitzada pel proveïdor presenta millores en la periodicitat establerta al RITE i en rebaixa els terminis per a la realització del manteniment preventiu.

Se analizan las instalaciones objeto del contrato, encontrando instalaciones de ACS y equipos productores de calor con potencias mayores de 70kw y otros equipos e instalaciones de ACS con potencias menores de 70kw; del mismo modo se encuentran instalaciones solares térmicas que en algún caso se encuentran por encima de 14Kw y en otros casos por debajo de 14kw de potencia nominal.

En la propuesta realizada se mejora la periodicidad de RITE en cuanto a las instalaciones solares térmicas por debajo de 14 kw que según el RITE en cualquier uso se indica periodicidad Anual, Mantise propone realizarla TRIMESTRALMENTE

En la propuesta realizada se mejora la periodicidad de RITE en cuanto a las instalaciones solares térmicas por encima de 14 kw que según el RITE en cualquier uso se indica periodicidad Semestral, Mantise propone realizarla TRIMESTRALMENTE



- Càlcul de les hores estimades per implementar la normativa RITE en tots els edificis juntament amb la justificació del temps de desplaçament des del centre de treball fins als municipis i entre els edificis, presentant un estudi sobre els temps dedicats al desplaçament entre les instal·lacions ubicades als edificis propietat de Promusa. Presenta estratègies d'implantació per tal d'afavorir l'estalvi de temps a l'hora de realitzar els manteniments preventius de cadascuna de les instal·lacions, apuntant que caldrà definir un calendari similar per a les accions de manteniment i així poder optimitzar els recursos dedicats.
- Càlcul del preu global en funció de les hores destinades a donar el servei per cada edifici i desglossament del preu hora per a la seva execució.
- Justificació del cost de mà d'obra, tenint en compte costos de seguretat i salut, control de qualitat, gastos generals i benefici industrial. Incorpora un quadre desglossat del cost de mà d'obra per a garantir el manteniment preventiu per a cada una de les instal·lacions.

	Calderas +70kW	Calderas - 70kW (Aerotermita)	Captadores Solares	Tiempo Total Caldera +70kW(h/año)	Tiempo Total Caldera - 70kW(h/año) / Aerotermita	Tiempo Total Captadores Solares(h/año)	Precio Total	Precio Coste
PL.RABASSAIRES / PAU MUÑOZ	2	0	40	62,84	-	7,00	2.348,64 €	1.894,06 €
CAMÍ DE CAN MINQUET, 99	5	0	28	157,10	-	7,00	5.518,49 €	4.450,39 €
C/ VALLSEGA, 74-80	2	0	30	62,84	-	7,00	2.348,64 €	1.894,06 €
C/ BENET CORTADA, 14-20	2	0	33	62,84	-	7,00	2.348,64 €	1.894,06 €
C/ SERRABOGUINYÀ, 9	2	0	23	62,84	-	7,00	2.348,64 €	1.894,06 €
C/ MAR DE LA XINA, 7	2	0	10	62,84	-	7,00	2.348,64 €	1.894,06 €
PASSEIG DEL BAIXADOR, 75-79	2	0	8	62,84	-	7,00	2.348,64 €	1.894,06 €
PTGE. XALET JOSEPA NEGRA, 5	0	2	8	-	8,00	7,00	504,43 €	406,80 €
L'AV. CLOTA, 8	2	0	15	62,84	-	7,00	2.348,64 €	1.894,06 €
C/ AV-LA CLOTA, 12-14	4	1	30	125,68	4,00	7,00	4.596,38 €	3.706,76 €
C/ ANTONI BELL, 2	3	0	0	94,26	-	-	3.169,85 €	2.556,33 €
C/ BAIKADA SANT SEVER, 4	0	2	43	-	8,00	7,00	504,43 €	406,80 €
AVINGUDA PUIG DE RIMILA 10	-	1	0	-	4,00	-	134,52 €	108,48 €
						Suma parcial	30.868,55 €	24.893,99 €

	Instal·lació +70kW	Instal·lació - 70kW	Tiempo Total Instal·lació +70kW(h/año)	Tiempo Total Instal·lació - 70kW(h/año) / Aerotermita			Precio Total	Precio Coste
PL.RABASSAIRES / PAU MUÑOZ	1	0	24	0			807,09 €	650,88 €
CAMÍ DE CAN MINQUET, 99	1	0	24	0			807,09 €	650,88 €
C/ VALLSEGA, 74-80	1	0	24	0			807,09 €	650,88 €
C/ BENET CORTADA, 14-20	1	0	24	0			807,09 €	650,88 €
C/ SERRABOGUINYÀ, 9	1	0	24	0			807,09 €	650,88 €
C/ MAR DE LA XINA, 7	1	0	24	0			807,09 €	650,88 €
PASSEIG DEL BAIXADOR, 75-79	1	0	24	0			807,09 €	650,88 €
PTGE. XALET JOSEPA NEGRA, 5	0	1	0	4,04			135,86 €	109,56 €
L'AV. CLOTA, 8	1	0	24	0			807,09 €	650,88 €
C/ AV-LA CLOTA, 12-14	1	1	24	4,04			942,95 €	760,44 €
C/ ANTONI BELL, 2	1	0	24	0			807,09 €	650,88 €
C/ BAIKADA SANT SEVER, 4	0	1	0	4,04			135,86 €	109,56 €
AVINGUDA PUIG DE RIMILA 10	0	1	0	4,04			135,86 €	109,56 €
						Suma parcial	8.614,35 €	6.947,06 €
						Suma total	39.482,90 €	31.841,05 €





Según el text del Conveni col·lectiu de treball del sector de la indústria siderometal·lúrgica de la província de Barcelona en el Artículo 52 se establece el Valor Salarial en:

Article 52. Valor Salarial

Totes dues representacions manifesten que el salari total que resulta a nivell del grup professional 7 per a l'any natural 2022 queda establert en 23.968,42€, que resulten de multiplicar el salari Conveni per catorze mensualitats.

Per a l'any natural 2023 queda establert a 24.903,19 EUR i per a l'any natural 2024 queda establert a 25.874,41 EUR.

Se muestran a continuación los valores mensuales de sueldo bruto de los oficiales de 1ª que están habilitados para realizar estos trabajos. En base a la nómina de Febrero de 2025. Constatando que el sueldo es superior al de convenio.

- S'analitza la documentació annexa justificativa i es constata que les retribucions dels treballadors destinats a l'execució dels treballs són superiors als mínims establerts pel conveni sota el que es regeixen.

2.3. Avaluació de la Justificació

S'ha procedit a l'anàlisi de la documentació aportada, verificant els aspectes que componen la justificació:

a. Temps d'execució

Sostenibilitat de la proposta: Revisió de la capacitat operativa i tècnica del proveïdor per complir amb els termes contractuals.

Suficiència de les hores calculades: Estimem que el temps calculat per realitzar les tasques sol·licitades és suficient per complir amb les condicions definides al plec de prescripcions tècniques, sempre complint amb els mínims exigits per la normativa vigent i fins i tot, aportant millores en la periodicitat d'actuacions.

b. Temps de desplaçament

Desplaçament des del centre de treball: aquesta informació no aporta valor significatiu a l'anàlisi.



c. Càlcul de preus i oferta econòmica

Coherència dels costos unitaris: S'ha comparat amb referències de mercat i bases de dades especialitzades així com amb els Valors Salarials establerts al Conveni Col·lectiu de treball.

Coherència en el quadre desglossat del cost de mà d'obra per a garantir el manteniment preventiu, predictiu i normatiu per a cada una de les instal·lacions, pel servei d'urgència per al manteniment correctiu.

d. Justificació de cost de mà obra i conveni

Transparència en la justificació dels costos laborals amb les dades aportades i els pagaments acreditats: Es verifica que els salaris proposats i sota els que es realitza la justificació de l'oferta presentada, compleixen amb els mínims establerts pel conveni col·lectiu de treball sota el que es regeixen. S'entén que els treballadors presentats a l'informe seran els que duran a terme el servei.

e. Altres consideracions

El licitador manifesta la proximitat d'altres contractes vigents a l'actualitat per al manteniment d'altres instal·lacions de les mateixes característiques i naturalesa que les instal·lacions objecte d'aquest contracte; situades a les immediateses de les instal·lacions de la present licitació. Aquest fet aporta un valor cognitiu previ que recolza la tesi de temps d'execució i costos destinats presentada pel licitador.

3. CONCLUSIONS

Després de l'anàlisi realitzat, es conclou que:

- La justificació presentada és suficient i acredita la viabilitat de l'oferta.
- Els costos presentats són coherents i permeten garantir l'execució correcta del contracte sense comprometre la qualitat del servei.
- El càlcul d'hores estimades és adequat per garantir el compliment de la normativa RITE.
- La justificació del cost de la mà d'obra és transparent i validada documentalment d'acord amb el conveni col·lectiu de treball sota el que es regeixen.



En base a tot el que s'ha exposat, es considera que no es pot interferir que l'oferta presentada per **MANTISE MANTENIMENT SL**, no resulti viable i en quant es troba en situació d'oferta anormalment baixa, per la qual cosa es proposa a l'òrgan de contractació l'acceptació de la justificació de l'oferta econòmica presentada pel licitador classificat en primera posició al procés de contractació del manteniment de les instal·lacions tèrmiques de Calefacció, ACS i Climatització del edificis Patrimoni de Promusa (EXP. NÚM 244/2025).

4. CONSIDERACIONS FINALS

El present informe ha estat elaborat a partir de la documentació aportada i les normatives aplicables.

Montserrat Rocabruna Clerch

Directora Tècnica

Gustavo Gómez Ventura

Responsable Gestió i Manteniment

Sistemes Producció Energètica

