



Número d'expedient: PACC2024000070
Número de registre: X2024010243
RE núm.: E2025022491
De data: 30/09/2025
Assumpte: Servei de manteniment de les instal·lacions dels Edificis i Equipaments Municipals

INFORME TÈCNIC

1. OBJECTE DE L'INFORME

Aquest informe té com a objecte analitzar la documentació justificativa presentada per l'empresa SIEF2 S.L., la qual ha incorregut en presumpció d'oferta anormalment baixa en el marc de la licitació del lot 3 del contracte dels serveis per a la renovació integral i manteniment de les instal·lacions dels equipaments municipals de Sant Feliu de Llobregat.

L'anàlisi se centra en la justificació aportada per al **Criteri 1 (Oferta econòmica manteniment preventiu)** i el **Criteri 2 (Preu hora manteniment correctiu)**, segons les dades i càlculs remesos pel licitador.

2. ANÀLISI DE LA VIABILITAT TÈCNICA

Tal com s'indica a la documentació aportada, l'empresa justifica la seva capacitat operativa per la seva experiència i metodologia de treball (sistema de gestió de manteniment assistit per ordinador (GMAO) avançat, digitalització de processos i optimització de rutes per GPS).

Des d'un punt de vista estrictament tècnic i organitzatiu, la metodologia proposada per al control i execució de les revisions (preventives, correctives, normatives i evolutives) **es considera suficient i alineada amb els requisits** del Plec de Prescripcions Tècniques (PPT). No s'observen inconvenients en la capacitat tècnica de l'empresa per executar el servei.

3. ANÀLISI DE LA JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

Tot i que la viabilitat tècnica és aparentment correcta, l'anàlisi de la descomposició econòmica del preu ofertat revela diverses **incongruències i omissions significatives** que posen en dubte la viabilitat econòmica de l'oferta.

3.1. Criteri 1: Oferta econòmica sobre la part variable del pressupost

3.1.1. Temps de Revisió Proposats



L'empresa detalla els temps estimats per a la revisió de cada element (instal·lacions de detecció, BIEs, extintors) basant-se en la seva experiència i les dades del seu GMAO.

Aquests temps unitaris (p. ex., 0,1 hora/BIE) es consideren ajustats però **plausibles dins d'un escenari optimitzat**, com el que descriu l'empresa. No s'aprecien problemes en aquestes estimacions inicials d'hores netes de treball.

3.1.2. Càlcul de Temps i Desplaçaments

L'empresa calcula 22 dies de dedicació anual. En aquest càlcul de jornades, **només es considera el desplaçament inicial** des de la seva seu (Sant Joan Despí) fins al municipi (Sant Feliu de Llobregat), estimat en 0,33 hores (20 minuts).

No obstant això, **no es tenen en compte els temps morts de desplaçament entre els diferents equipaments municipals**. El contracte inclou més de 50 centres de treball diferents (17 dels qual amb sistemes de detecció contra incendis), a més de les revisions de BIEs i extintors distribuïts per tots ells. Els desplaçaments interns entre aquests edificis consumiran un temps de treball significatiu que no ha estat computat en el total d'hores, resultant en una estimació de dies de treball (22 dies) que es considera insuficient.

3.1.3. Costos de Personal i Conveni Aplicable

Aquí es detecten les deficiències més rellevants de la justificació:

- Qualificació del Personal (Grups Professionals):** El PPT exigia la dedicació de personal tècnic qualificat, corresponent al **Grup Professional 3** (Tècnics / Oficials 1a) segons el Conveni Col·lectiu Siderometal·lúrgic de Barcelona. Tanmateix, l'empresa basa la seva oferta en la combinació d'un **Grup 5** (Oficial 1a / Oficial 3a) i un **Grup 6** (Oficial 2a / Ajudant). Aquesta assignació de personal de grups inferiors (i, per tant, de cost salarial menor) no s'ajusta al perfil tècnic sol·licitat als plecs.
- Cost Real del Treballador:** El càlcul es limita a sumar el salari/hora base dels dos operaris (14,80 €/h + 14,35 €/h). Aquest càlcul **omet el cost real que el treballador suposa per a l'empresa**. No s'estan imputant despeses obligatòries com la cotització a la Seguretat Social a càrrec de l'empresa (aprox. 30%-32% addicional), ni altres costos (formació, PRL, assegurances, revisions mèdiques, possibles indemnitzacions, etc.).
- Actualització de Salaris:** L'oferta es basa en les taules salarials del conveni de l'any 2024. El contracte entrarà en vigor el 2026 i tindrà una durada de 3 anys. La justificació no preveu cap actualització de costos salarials. En l'estudi de costos de l'Ajuntament es va estimar un increment anual prudent del 4%. La manca de previsió d'incrementos salarials durant 3 anys (2026-2029) no és realista.

3.2. Criteri 2: Justificació del Preu Hora Manteniment Correctiu

L'empresa justifica el seu preu ofertat per a aquest criteri (22,75 €/hora) indicant que es basa en el cost de l'Oficial de 1a (que ells xifren en 14,80 €/hora), la qual cosa els deixa marge suficient.



Aquesta justificació **no és vàlida**, ja que es basa en la mateixa estructura de costos defectuosa analitzada al Criteri 1:

1. El cost de 14,80 €/hora correspon a un **Grup Professional inferior** (GP 5) a l'exigit als plecs (GP 3).
2. Aquest cost de 14,80 €/hora és només el salari base, **no el cost real d'empresa** (falta la Seguretat Social i altres despeses).
3. És una tarifa salarial **desactualitzada** (2024) per a un contracte que s'executarà del 2026 al 2029.

Per tant, el cost real per a l'empresa d'una hora de treballador qualificat serà molt superior als 14,80 €/h declarats, invalidant el marge de benefici que addueixen i posant en dubte la viabilitat d'aquest preu per hora.

3.3. Criteri 3: Justificació del Descompte sobre materials i equips

L'empresa justifica el seu descompte ofertat del 35% al·legant els acords de gran volum que manté amb els seus proveïdors, la qual cosa li permet obtenir descomptes superiors (que fluctuen entre el 30% i el 70%).

Per acreditar aquesta afirmació, el licitador ha aportat exemples de factures o albarans dels seus proveïdors on s'aprecien descomptes d'aquesta índole.

A diferència dels criteris de mà d'obra, aquesta justificació, recolzada documentalment, **es considera suficient i plausible**. No s'observen inconvenients en aquest punt.

4. Conclusions

La justificació tècnica sobre l'organització del servei (Punt 2) i la justificació econòmica del Criteri 3 (Descomptes) es consideren adequades.

Tanmateix, la justificació econòmica presentada per als **Criteris 1 i 2 (costos de mà d'obra), que constitueixen la part principal del cost del servei, no es considera suficient** per acreditar la viabilitat de l'oferta. Els costos presentats es basen en premisses errònies i incompletes:

1. S'utilitza personal de **qualificació inferior** (GP 5 i 6) a l'exigida als plecs (GP 3).
2. **S'obvia el cost real de l'operari**, limitant-se al salari base sense incloure la Seguretat Social a càrrec de l'empresa ni altres despeses directes.
3. S'utilitzen **tarifes salarials desactualitzades** (2024), sense previsió d'incrementos per als anys d'execució del contracte (2026-2029).
4. **No es computen els temps de desplaçament interns** entre els 17 equipaments municipals per al manteniment preventiu (Criteri 1).

Aquestes omissions impliquen que el cost real del servei serà substancialment superior al que l'empresa ha reflectit, posant en greu risc la correcta execució del contracte pel preu ofertat, especialment en el seu vessant preventiu (Criteri 1) i correctiu (Criteri 2), que depenen directament dels costos de personal incorrectament calculats.

DOCUMENT Informe tècnic	ÒRGAN ÀREA DE TERRITORI, MEDI AMBIENT I RESILIÈNCIA URBANA	REFERÈNCIA PACC2024000070
Codi Segur de Verificació: 41b59bfb-7d6c-47b8-ba53-a5439b405226 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082114_2025_6114849 Data d'impressió: 06/11/2025 10:33:18 Pàgina 4 de 4		SIGNATURES 1.- Carlos Garcia Martinez (TCAT), 04/11/2025 11:40



5. Proposta

Atès que la justificació econòmica presentada per als criteris avaluable automàticament (Criteris 1 i 2) no és coherent, omet costos essencials i es basa en paràmetres que no s'ajusten als plecs de licitació, **es proposa a la Mesa de Contractació la no-acceptació de la justificació** presentada i, en conseqüència, l'exclusió del licitador SIEF2 S.L. del procediment de licitació.

Carlos García Martínez
Enginyer de la Unitat d'Enginyeria Urbana

Document electrònic verificable a <http://www.santfeliu.cat/sde>



41b59bfb-7d6c-47b8-ba53-a5439b405226

tmp5938798297723176474.doc