



Expte. 27208 / 2023  
Att. Patrimonio y Contratación

Servicio de mantenimiento de los sistemas de protección activa contra incendios y de los sistemas de intrusismo de los edificios Municipales de Puertollano incluyendo revisión / inspección y reparación / sustitución del Excmo. Ayuntamiento de Puertollano.

Asunto: Solicitud informe sobre Justificación de Baja Desproporcionada de SECUR SEGURIDAD Y CONTROL 2015 S.L

Informe que emite en relación el Ingeniero Técnico Industrial, Técnico Adjunto de la Sección de instalaciones del Excmo. Ayuntamiento de Puertollano, en relación con el asunto de referencia.

Para la valoración de la justificación, partimos de la base del pliego de condiciones técnicas de la licitación así como los documentos publicados en la plataforma de contratación del estado.

En primer lugar destacar, que en la justificación de los costes son muy ajustados a la prestación del contrato, quedando el mantenimiento a expensas del estricto cumplimiento de los tiempos y conceptos analizados, siendo este un contrato muy exigente, dada la naturaleza de la instalación (Contra incendios y seguridad).

El propio pliego exige:

“

La prestación de Asesoramiento Técnico cuando le sea requerido por el Ayuntamiento en la revisión de nuevas instalaciones de edificios municipales para su recepción, y sobre propuesta de mejora de las instalaciones, así como realizar jornadas formativas sobre el funcionamiento de los sistemas y en especial de las Centrales de Detección. • La prestación de apoyo para trabajos de desconexión, conexión, rearmes, vaciados de red, y demás manipulaciones en las instalaciones de protección contra incendios que sean necesarias con motivo de Simulacros de Evacuación, obras de cualquier naturaleza que se realicen en los edificios, labores de control de Legionella de los aljibes y depósitos contra incendios, inspecciones periódicas del Organismo de Control Autorizado y las verificaciones de la empresa de Control de Calidad. La prestación del Suministro e Instalación comprende el suministro de los Materiales que sean necesarios para realizar trabajos de Mantenimiento Correctivo y Mejoras y la mano de obra.”





Este ayuntamiento es muy activo, y una baja tan importante debe estar exhaustivamente justificada, no se contempla que tengan que revisar una instalación nueva, un soporte y apoyo para un estudio, inspecciones periódicas del Organismo de control autorizado, valoran en 200 horas el tiempo destinado al mantenimiento correctivo y conductivo para nada menos que 67 edificios, como se puede ver en el pliego el contrato de mantenimiento incluye, por ejemplo, la iluminación de emergencia y balizamiento, teniendo edificios de envergadura que tienen cientos de elementos de emergencia, señalización así como balizamiento en escaleras: Auditorio Municipal, Coso Polivalente, Pabellones de deportes, piscinas, Pabellón La Central, etc...

Se expone en su valoración la revisión de 126 elementos de alumbrado:

Alumbrado	126	1	126
-----------	-----	---	-----

Indicando que son cientos los que se pueden encontrar.

En el cálculo de los costes se presentan unas consideraciones a evaluar:

- Se calcula el tiempo de revisión de cada elemento, se obtienen un número de horas y se calculan las semanas de trabajo en revisiones, los costes de pernoctaciones, los costes de viajes, los costes de dietas, etc. Pero este cálculo está ceñido a que en esas semanas de trabajo se realicen todas las revisiones, agrupando todas las intervenciones, incluyendo las horas de mantenimiento correctivo y conductivo. En cuanto al oficial de primera se consideran 19,82 semanas, esta es la base para el cálculo de desplazamientos o 99 días para las dietas, en un periplo de 52 semanas y 365 días, es bastante improbable por no decir imposible que estas estimaciones se cumplan.
- Se analiza un tiempo de retimbrado y de la operación de “meter presión a las bías”, que ya no se ha incluido en los costes de desplazamiento, dietas, etc., por lo que el cálculo de estos conceptos no están incluidos en la justificación.
- En el mismo cálculo de los costes de la furgoneta se indican 109 días, lo que queda sujeto a la que no surjan incidentes fuera de la planificación que se ha estimado, insistiendo que el contrato solicita un servicio 24 / 7, es decir los 365 días del año.





- En el cálculo del combustible se vuelven a indicar los 99 días y como se puede observar, no coinciden con los 109 días, que se indican en el coste del vehículo, siendo también un tiempo excesivamente circunscrito a que no surja nada fuera de este planteamiento.

- No podemos obviar, como también indica el ofertante, que el mantenimiento es para 67 edificios, algunos de gran envergadura y dificultad de mantenimiento (Auditorio Municipal, Pabellones de deportes, piscinas climatizadas, coso polivalente, etc...) y que muchos eventos son realizados en fiestas, fines de semana, etc., eventos que son susceptibles de requerir una interención urgente, comprobación, conducción de las instalaciones, etc., lo que dificulta en gran manera que un estudio tan justo, pueda asemejarse a la realidad.

En el pliego se destacan unos condicionantes relevantes a considerar, se realiza una relación no exhaustiva:

- Disponer de un Servicio de Asistencia Técnica de averías las 24 horas, los 365 días del año.
- La limpieza de las Máquinas, Equipos e Instalaciones y de las Salas técnicas donde se ubican los Grupos de Presión Contra Incendios, manteniéndolas en aceptable estado de orden y limpieza.
- El mantenimiento de la pintura de bancadas y grupos de presión.
- La verificación de posibles Fugas de la Red de Agua de Protección Contra Incendios, y control de la lectura de los contadores de agua contra incendios.
- Sustitución de alumbrado de emergencia y balizamiento.
- Asimismo, quedan excluidas las actuaciones correctivas en los equipos, cuya valoración sea superior al 50% del importe de una nueva adquisición.

Se incluyen en el pliego actuaciones de mantenimiento que no han sido tenidas en cuenta en la justificación de la baja.

Como se puede observar, la sustitución del alumbrado de emergencia y balizamiento entra en el contrato, unidad que no es baladí, ya que en los 67 edificios existen una gran cantidad de este tipo de iluminación.





Asimismo, el adjudicatario está obligado a realizar las actuaciones correctivas en los que equipos cuya valor no sea superior al 50% del importe de nueva adquisición, cláusula nueva que se incorpora y que puede suponer un coste considerable en la buena ejecución del contrato.

Podemos ver en el análisis de costes de la empresa:

Resumen por actividad	Horas Anuales	Precio/hora	Coste anual
Oficial 1º Mantenimiento preventivo incendios anual	242,87	16,36 €	3.973,30 €
Especialista Mantenimiento preventivo incendios anual	90,42	15,26 €	1.379,76 €
Oficial 1º Mantenimiento preventivo incendios trimestral	323,03	16,36 €	5.284,69 €
Oficial 1º Mantenimiento preventivo seguridad anual	9,93	16,36 €	162,51 €
Oficial 1º Mantenimiento preventivo seguridad trimestral	16,90	16,36 €	276,48 €
Mantenimiento Correctivo y Conductivo	200,00	16,36 €	3.272,00 €
Coste CRA			172,32 €
Mejoras			3.000,00 €
Coste de desplazamiento			1.434,87 €
Gasto de dietas			4.200,44 €
Coste de recargas y retimbrados			951,96 €
Coste medios de movilidad			1.593,58 €
Coste combustible			989,62 €
Gastos Indirectos			4.189,07 €
Coste material			4.189,07 €
<b>Total Gastos</b>			<b>35.069,67 €</b>
<b>BENEFICIO OFERTA (PRECIO OFERTADO-TOTAL DE GASTOS)</b>			<b>6.821,00 €</b>

El coste de los materiales se consideran 4.189,07 €, debiendo la empresa aportar las emergencias, balizas así como todos los materiales del mantenimiento correctivo que no superen el 50% del valor de adquisición, insistiendo en que son 67 edificios a mantener, por lo que esta estimación es muy probable que se sea baja.





## CONCLUSIONES

A la vista de que el nuevo pliego representa una importante mejora para el mantenimiento de las instalaciones municipales tales como que el mantenimiento correctivo será con cargo al contrato hasta el 50% del valor de adquisición del equipo, el estudio y análisis comparativo del pliego y la justificación de la empresa suscitan lagunas importantes en la defensa de la oferta y una baja muy ajustada lo que representa un gran riesgo económico para la correcta ejecución del contrato, este técnico llega a la conclusión de que la baja es desproporcionada.

En Puertollano, 13 de mayo de 2024

Fdo: Manuel Lanza Luque  
Técnico Adjunto de Instalaciones

