

**“SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS APARATOS ELEVADORES DE  
LOS CENTROS ADSCRITOS A LA AGENCIA MADRILEÑA DE ATENCIÓN SOCIAL (2  
LOTES)**

**EXPEDIENTE: A/SER-021060/2025**

**INFORME SOBRE JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA EN PRESUNCIÓN DE BAJA  
TEMERARIA**

**CONSERVACIÓN DE APARATOS EXPRESS, S.L.**

**ANTECEDENTES**

Con fecha 22 de septiembre de 2025, se procedió a la apertura de las ofertas de los licitadores admitidos en el procedimiento abierto denominado “*Servicio de mantenimiento integral de los aparatos elevadores de los centros adscritos a la Agencia Madrileña de Atención Social (2 lotes)*”. Con fecha 13 de octubre de 2025 la mesa de contratación ha determinado la puntuación de los licitadores en dicho procedimiento.

A la vista de las proposiciones formuladas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público (LCSP) y en la cláusula 1 del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige el contrato, se considera que la siguiente oferta, por referencia al conjunto de ofertas válidas presentadas, puede ser desproporcionada o anormal:

**LOTE 1: CONSERVACIÓN DE APARATOS ELEVADORES EXPRESS, S.L.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.4 de la LCSP, se le concede de plazo hasta las 23:59:59 horas del día 20 de octubre de 2025, para que motive razonada y detalladamente cualquier parámetro en base al cual se haya definido la oferta, mediante:

**1.- Costes salariales:**

- Importe de las horas de prestación del servicio:
  - o Importe/hora calculada para la ejecución del contrato en cada una de las categorías
  - o Horas de servicio estimadas para la totalidad del contrato en el lote.
  - o Desglose de horas, identificando horas asignadas para mantenimiento preventivo y horas estimadas de mantenimiento correctivo.

**2.- Otros costes de personal:**

- Absentismo: Porcentaje y estimación en euros.
- Seguridad Social: Porcentaje y estimación en euros.

**3.- Gastos generales y beneficio industrial**

- Gastos generales: Porcentaje y estimación en euros.
- Beneficio industrial: Porcentaje y estimación en euros.

**4.- Costes de Materiales. Compromisos de proveedores de materiales indicando los descuentos en % sobre precios de venta para los materiales incluidos en los pliegos.**

**5.- Costes totales de los sistemas de comunicación bidireccional**

**6- Costes de subcontratación (en caso de que la empresa subcontrate de alguno de los servicios incluidos)**

**Con fecha 20/10/2025 15:33 se ha registrado telemáticamente por parte de CONSERVACION DE APARATOS ELEVADORES EXPRESS S.L., justificación de la propuesta presentada.**

## **ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN PRESENTADA**

A continuación, se procede a analizar la justificación presentada por la empresa CONSERVACION DE APARATOS ELEVADORES EXPRESS S.L (en adelante EXPRESS).

### **1. Contenido de la documentación**

Se estructura la justificación de la oferta en los siguientes apartados:

- a) Valoración. Desglose costes de oferta 12 meses (LOTE 1)
- b) Presentación de la empresa
- c) Ahorro que permita el procedimiento de los servicios prestados
- d) Condiciones excepcionalmente favorables que se dispone para ejecutar
- e) Soluciones y condiciones técnicas

### **2. Análisis de la justificación.**

#### **2.1. Justificación documentación solicitada**

En relación a la solicitud de documentación realizada para justificar la oferta se indica lo siguiente.

La empresa aporta datos concretos sobre:

- 1.- Costes salariales:
- 2.- Otros costes de personal
- 3.- Gastos generales y beneficio industrial
- 5.- Costes totales de los sistemas de comunicación bidireccional

**No aporta evidencias concretas de compromisos de proveedores de materiales indicando los descuentos en % sobre precios de venta para los materiales incluidos en los pliegos.**

#### **2.2. Valoración. Horas estimadas para la prestación del servicio.**

EXPRESS presenta el “Desglose de Costes de la Oferta 12 meses LOTE 1”, según tabla reflejada en la siguiente página. La empresa ha desglosado las horas que considera necesarias para el mantenimiento preventivo y para el mantenimiento correctivo, en este caso sobre la base de media de actuaciones correctivas previstas por unidad. Se deduce que las horas que asigna a la ejecución de los servicios dentro del contrato es la siguiente:

Total, horas preventivo+correctivo+asistencia a OCAs	2.233
Total, horas de Responsable Técnico (Considerando coste de convenio Tablas salariales 2026)	33

Desde el punto de vista técnico los tiempos asociados a las tareas de revisión y el numero de actuaciones correctivas/ averías dependen de la antigüedad de los equipos y la frecuencia de uso, principalmente. En este sentido cabe recordar las características los equipos instalados en los centros de la AMAS:

- Instalados en locales de pública concurrencia con alta frecuencia de uso.
- Equipos antiguos: antigüedad media 25 años.
- Significativa frecuencia de avisos por parada del equipo derivada del colectivo al que se le da servicio.



DESGLOSE COSTES OFERTA 12 MESES (LOTE 1)

	MANTENIMIENTO PREVENTIVO				MANTENIMIENTO CORRECTIVO				OTROS COSTES				TOTALES			
	Nº UNIDADES	Nº VISTAS POR UNIDAD /12 MESES	TIEMPO MEDIO POR VISITA/UNIDAD (minutos; incluye desplazamiento)	MEDIA COSTE MANTENIMIENTO PREVENTIVO	MEDIA COSTE MANTENIMIENTO CORRECTIVO	TOTAL COSTE CORRECTIVO	ASISTENCIA INSPECCIÓN OCA EN 2026	COSTES SISTEMAS COMUNICACIONAL	COSTE ACTUACIONES DE APOYO OPERATIVAS: EMISIÓN DE ESTUDIOS	COSTE ACTUACIONES DE APOYO OPERATIVAS: IMPARTICIÓN CHARLAS EN 41 CENTROS	RESPONSABILIDAD TÉCNICA (INGENIERO TECNOLÓGICO)	GASTOS DE PUBLICIDAD LUTACIÓN (LOTE 1: 51,73% DE 3000€)	MEDIA COSTES VARIOS (PÓLIZA, CENTRO ATENCIÓN TELF. 24 H. ...)	COSTE TOTAL 12 MESES "A" (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)	Gastos Generales (6%) y beneficio industrial (6%) "B"	OFERTA PRESENTADA 12 MESES (SIN IVA) ("A"+"B")
ESTIMADO POR LA EMPRESA																
ASCENSORES	118	12	70			32.966,84 €		4.248,00 €						53.405,34 €	6.408,64 €	59.813,98 €
MONTACARGAS	6	12	70			1.676,28 €		216,00 €						2.726,25 €	327,15 €	3.053,40 €
MONTAPIATOS	7	12	40			1.171,52 €			600,00 €	765,47 €	750,00 €	1.551,90 €		1.574,67 €	188,96 €	1.763,63 €
PLATAFORMAS	5	12	40			806,80 €								962,78 €	115,53 €	1.078,31 €
SALVAESCALEMAS	2	12	40			322,72 €								385,11 €	46,21 €	431,32 €
TOTAL																66.140,64

La entidad de gestión no puede comprobar en el momento de la verificación, mediante el sistema de verificación de la entidad de gestión, la veracidad de los datos presentados en la oferta.



En las condiciones indicadas es elevado el número de avisos por interrupción del funcionamiento del equipo/avería y consecuentemente la necesidad de desplazamiento de los operarios para realizar las actuaciones correctivas oportunas para dar continuidad al funcionamiento del equipo. Siendo este el aspecto crítico que va a marcar la viabilidad de la propuesta, su análisis constituye el eje argumental de este informe.

La unidad promotora dispone de datos reales del histórico de averías de los equipos del Lote 1 en el periodo 2022-2024. Según el mencionado histórico, la media de actuaciones correctivas históricas por equipo y año son las señaladas en la tabla siguiente (**MEDIA (2022-2024) N.º ACTUACIONES CORRECTIVAS REALES POR UNIDAD 1 AÑO**), que como puede observarse difieren considerablemente de las que indica EXPRESS (**MEDIA N.º ACTUACIONES CORRECTIVAS PREVISTAS POR UNIDAD 1 AÑO**).

	N.º UNIDADES	MEDIA N.º ACTUACIONES CORRECTIVAS PREVISTAS POR UNIDAD 1 AÑO	TIEMPO MEDIO ESTIMADO (minutos, incluye desplazamiento)	MEDIA (2022-2024) N.º ACTUACIONES CORRECTIVAS REALES POR UNIDAD 1 AÑO
ASCENSORES	118	2	70	10
MONTACARGAS	6	3	70	6
MONTAPLATOS	7	2	40	6
PLATAFORMAS	5	1	40	2
SALVAESCALERAS	2	1	40	5

Según el histórico de avisos/correctivos de los equipos del Lote 1, aplicando los criterios establecidos por EXPRESS de tiempos medios estimados por visita, se obtiene los totales reflejados en la tabla **“TOTAL CALCULADO SEGÚN DATOS HISTORICOS AVISOS/CORRECTIVOS EQUIPOS LOTE 1”**, concretamente serían necesarias **3.383 horas** frente a las **2.233 estimadas** por EXPRESS.

ESTIMADO POR EXPRESS	Nº UNIDADES	PREVENTIVO		CORRECTIVO		ASISTENCIA INSPECCIÓN OCA 75 APARATOS EN 2026 (3)	TOTAL HORAS 1 AÑO
		Nº VISITAS POR UNIDAD /12 MESES	TIEMPO MEDIO POR VISITA/UNIDAD (minutos; incluye desplazamiento)	MEDIA Nº ACTUACIONES CORRECTIVAS PREVISTAS POR UNIDAD 1 AÑO	TIEMPO MEDIO ESTIMADO (minutos, incluye desplazamiento)		
ASCENSORES	118	12	70	2	70	75	2.002
MONTACARGAS	6	12	70	3	70		105
MONTAPLATOS	7	12	40	2	40		65
PLATAFORMAS	5	12	40	1	40		43
SALVAESCALERAS	2	12	40	1	40		17
TOTAL HORAS PREVISTAS POR LA EXPRESS							2.233

TOTAL CALCULADO SEGÚN DATOS HISTORICOS AVISOS/ CORRECTIVOS EQUIPOS LOTE 1	Nº UNIDADES	PREVENTIVO		CORRECTIVO		ASISTENCIA INSPECCIÓN OCA 75 APARATOS EN 2026 (3)	TOTAL HORAS 1 AÑO
		Nº VISITAS POR UNIDAD /12 MESES	TIEMPO MEDIO POR VISITA/UNIDAD (minutos; incluye desplazamiento)	MEDIA Nº ACTUACIONES CORRECTIVAS PREVISTAS POR UNIDAD 1 AÑO	TIEMPO MEDIO ESTIMADO (minutos, incluye desplazamiento)		
ASCENSORES	118	12	70	10	70	75	3.104
MONTACARGAS	6	12	70	6	70		126
MONTAPLATOS	7	12	40	6	40		84
PLATAFORMAS	5	12	40	2	40		47
SALVAESCALERAS	2	12	40	5	40		23
TOTAL HORAS SEGÚN DATOS REALES CORRECTIVO							3.383
HORAS PREVISTAS EXPRESS-HORAS HISTORICO							- 1.150
							-34%

La tabla anterior pone de manifiesto que **la empresa EXPRESS ha estimado, para la ejecución de las tareas de mantenimiento, un 34% menos de las que serían necesarias** a la vista del patrón de avisos/averías que sigue el parque de equipos incluidos en el Lote 1.





Nº UNIDAD	MANTENIMIENTO PREVENTIVO				MANTENIMIENTO CORRECTIVO				OTROS COSTES				TOTALES			
	Nº VISITAS POR UNIDAD /12 MESES	TIEMPO MEDIO POR VISITA/UNIDAD (minutos; incluye desplazamiento)	MEDIA COSTE UNITARIO MANO DE OBRA €/HORA	MEDIA DE COSTES MATERIALES POR VISITA/UNIDAD EN LABORES MTTO. PREVENTIVO	TOTAL COSTE PREVENTIVO Total unidades 12 meses (1)	MEDIA Nº ACTUACIONES CORRECTIVAS PREVISTAS POR UNIDAD 1 AÑO	TIEMPO MEDIO ESTIMADO (minutos; incluye desplazamiento)	COSTE MANO DE OBRA ATENCIÓN AVERÍA (€/hora)	MEDIA COSTE MATERIALES CORRECTIVO POR VISITA POR AVERÍA (€)	TOTAL COSTE CORRECTIVO UNIDADES 12 MESES (2)	ASISTENCIA INSPECCIÓN OCA EN 2026 75 APARATOS EN 2026 (3)	COSTES SISTEMAS DE COMUNICACIÓN BIDIRECCIONAL (4)	COSTE ACTUACIONES DE APOYO OPERATIVAS: EMISIÓN DE ESTUDIOS (5)	COSTE ACTUACIONES DE APOYO OPERATIVAS: IMPARTICIÓN DE CHARLAS EN 41 CENTROS (6)	RESPONSABLE TÉCNICO (INGENIERO TÉCNICO)	OTROS COSTES
ASCENSORES	118	70			32.966,84 €	2	70			10.586,67 €	1.400,45 €	4.248,00 €				
MONTACARGAS	6	70			1.676,28 €	3	70			805,17 €		216,00 €				
MONTAPIATOS	7	40			1.171,52 €	2	40			369,55 €			600,00 €	765,47 €		
PLATAFORMAS	5	40			806,80 €	1	40			131,98 €						
SALVAESCALERAS	2	40			322,72 €	1	40			52,79 €						
TOTAL					36.944,16 €					11.915,16 €						

Nº UNIDAD	MANTENIMIENTO PREVENTIVO				MANTENIMIENTO CORRECTIVO				OTROS COSTES				TOTALES			
	Nº VISITAS POR UNIDAD /12 MESES	TIEMPO MEDIO POR VISITA/UNIDAD (minutos; incluye desplazamiento)	MEDIA COSTE UNITARIO MANO DE OBRA €/HORA	MEDIA DE COSTES MATERIALES POR VISITA/UNIDAD EN LABORES MTTO. PREVENTIVO	TOTAL COSTE PREVENTIVO Total unidades 12 meses (1)	MEDIA Nº ACTUACIONES CORRECTIVAS PREVISTAS POR UNIDAD 1 AÑO	TIEMPO MEDIO ESTIMADO (minutos; incluye desplazamiento)	COSTE MANO DE OBRA ATENCIÓN AVERÍA (€/hora)	MEDIA COSTE MATERIALES CORRECTIVO POR VISITA POR AVERÍA (€)	TOTAL COSTE CORRECTIVO UNIDADES 12 MESES (2)	ASISTENCIA INSPECCIÓN OCA EN 2026 75 APARATOS EN 2026 (3)	COSTES SISTEMAS DE COMUNICACIÓN BIDIRECCIONAL (4)	COSTE ACTUACIONES DE APOYO OPERATIVAS: EMISIÓN DE ESTUDIOS (5)	COSTE ACTUACIONES DE APOYO OPERATIVAS: IMPARTICIÓN DE CHARLAS EN 41 CENTROS (6)	RESPONSABLE TÉCNICO (INGENIERO TÉCNICO)	OTROS COSTES
ASCENSORES	118	70			32.966,84 €	10,00	70,00		22,95		1.400,45 €	4.248,00 €				
MONTACARGAS	6	70			1.676,28 €	6,00	70,00		22,95			216,00 €				
MONTAPIATOS	7	40			1.171,52 €	6,00	40,00		13,95				600,00 €	765,47 €		
PLATAFORMAS	5	40			806,80 €	2,00	40,00		13,95							
SALVAESCALERAS	2	40			322,72 €	5,00	40,00		13,95							
TOTAL SEGÚN DATOS REALES CORRECTIVOS EQUIPOS LOTE 1					36.944,16 €					56.030,30 €						



El cálculo de costes en este escenario (Ver tablas anteriores), considerando el histórico de averías de los equipos del Lote 1 y manteniendo la estructura de costes unitarios, tiempos medios estimados, media de costes de materiales y otros costes indicados por EXPRESS, lleva a la cifra de **103.168,29 €** en 12 meses (Gastos generales y beneficio industrial excluidos). Es decir, que el coste que ha estimado EXPRESS es un **43% menor que el coste considerando el histórico de averías**, por lo que se considera inviable prestar el servicio en las condiciones requeridas según la oferta remitida por la empresa.

### 2.3. Valoración. Importe/hora para la ejecución del contrato en cada una de las categorías

La empresa no ha especificado el coste hora asignado al Responsable Técnico, siendo imprescindible para la ejecución de este contrato las actividades de seguimiento, supervisión, coordinación y generación de documentación que debe realizar.

A este respecto indicar que el coste que la empresa prevé asociado al Responsable Técnico es 750 euros. Teniendo en cuenta un coste mínimo según convenio, el coste hora de Técnico ascendería a 22,80 euros<sup>1</sup> (incluyendo costes sociales), que se traduciría en una dedicación anual del Responsable Técnico al contrato de 33 horas al año, es decir, 2,7 horas al mes. Estas horas, son insuficientes ya que, como mínimo sería necesario una reunión mensual de seguimiento, lo cual supondría unas 18 horas al año, quedando 15 horas al año, poco más de una hora al mes para la resolución de incidencias. Las horas previstas por EXPRESS para este recurso supone sólo el 8% de las horas definidas por la unidad promotora, no incluyendo justificación alguna sobre esta significativa reducción.

### 2.4. Coste de materiales

Si se tiene en cuenta el “*Desglose de Costes de la Oferta 12 meses LOTE 1*”, los costes de materiales previstos por EXPRESS suman 8.564,25 euros. Se desconoce el criterio en base al cual la empresa ha determinado estos costes que suponen casi una reducción del 87% frente a los costes de materiales estimados por la unidad promotora. Resulta poco verosímil que los costes alcancen únicamente esa cifra dado que en el PPT según el apartado 6.1.2, la mayoría de los materiales y elementos de los aparatos elevadores se encuentran incluidos en el alcance del contrato.

### 2.5. Análisis resto de la documentación

Respecto al resto de la documentación aportada por la empresa (Presentación de la empresa, Ahorro que permita el procedimiento de los servicios prestados, Condiciones excepcionalmente favorables que se dispone), se consideran apartados descriptivos sin información justificativa del impacto que estos tienen en la reducción de costes observada.

## CONCLUSIONES:

Como conclusión y debido a la diferencia entre las estimaciones de EXPRESS con respecto a la previsión de la valoración económica de esta licitación y los datos históricos de averías de los equipos esta oferta debe considerarse anormal reduciendo drásticamente los tiempos de mantenimiento correctivos, los estimados para el Responsable Técnico y los costes de materiales.

<sup>1</sup> Importe Hora diurna Técnico (CATEGORÍAS EQUIVALENTES SEGÚN CONVENIO COLECTIVO PARA LA INDUSTRIA, SERVICIOS E INSTALACIONES DEL METAL DE MADRID. Actualización enero 2026): 16,99 euros. Cargas sociales 34,2%; Costes hora Técnico : 22,80 euros;

Analizada la documentación aportada por la empresa “**CONSERVACIÓN DE APARATOS ELEVADORES EXPRESS S.L.**”, se considera que la oferta **NO es coherente** con las necesidades y compromete la calidad y eficacia del servicio objeto de licitación, por tanto, se estima que **NO** ha quedado justificada la oferta económica presentada considerándose anormal y desproporcionada, todo lo cual se informa para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 149. 3 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público.

Madrid, a fecha de firma

El Subdirector General de  
Infraestructuras y Equipamientos

Firmado digitalmente por: SANCHEZ GARZON JOSE MANUEL  
Fecha: 2025.10.22 15:08

Fdo.: D. José Manuel Sánchez Garzón.

El Jefe del Área de Instalaciones

Firmado digitalmente por: BRAVO ABAD DANIEL DEMETRIO  
Fecha: 2025.10.22 14:54

Fdo. D. Daniel Bravo Abad.

