

|                        |                                                                                                                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nº Expediente:         | A/SER-044382/2025                                                                                                                                                              |
| Título del expediente: | “Servicio de mantenimiento preventivo, correctivo y servicio de averías/urgencias 24h de equipos e instalaciones térmicas y equipos e instalaciones de baja tensión (2 lotes)” |

## INFORME TECNICO SOBRE JUSTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS EN PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD DEL:

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| LICITADOR: | SERVEO SERVICIOS, SAU |
| LOTE:      | LOTE 2                |

### ANTECEDENTES

Con fecha **10 junio de 2026**, se procedió a la apertura de las ofertas de los licitadores admitidos en el procedimiento abierto denominado “Servicio de mantenimiento preventivo, correctivo y servicio de averías/urgencias 24h de equipos e instalaciones térmicas y equipos e instalaciones de baja tensión (2 lotes)”.

A la vista de las proposiciones formuladas y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público (LCSP), por referencia al conjunto de ofertas válidas presentadas, se determinó que la oferta presentada por el licitador **SERVEO SERVICIOS, SAU** para el **LOTE 2** puede ser desproporcionadas o anormal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.4 de la LCSP, se le concedió plazo para que motivara razonada y detalladamente cualquier parámetro en base al cual se haya definido la oferta, mediante:

- 1.- Costes salariales en los que se especifique:
  - Importe/hora calculado para la ejecución del contrato
  - Otros gastos salariales por centro.
- 2.- Otros costes de personal:
  - Absentismo: Porcentaje y estimación en euros
  - Seguridad Social: Porcentaje y estimación en euros.
- 3.- Importes costes materiales,
- 4.- Gastos generales y beneficio industrial
  - Gastos generales: Porcentaje y estimación en euros.
  - Beneficio industrial: Porcentaje y estimación en euros.
- 5.- Valoración de los compromisos adquiridos con los criterios evaluables de forma automática mediante aplicación de fórmulas.

### ANÁLISIS DE JUSTIFICACIÓN PRESENTADA

A continuación, se procede a analizar dicha justificación presentada:

#### 1. Contenido de la documentación.

#### - En relación a la justificación de Costes Salariales:



El licitador comienza su informe determinando el número de técnicos necesarios para realizar el servicio de mantenimiento con la dedicación horaria fijada en el pliego.

Para ello separa la dedicación horaria a cada actividad:

- Para el **mantenimiento** preventivo y correctivo diurno fija la misma dedicación horaria que el pliego, a saber, **636 horas para el mantenimiento preventivo y 1064 horas para el correctivo diurno** obteniéndose un total de 1700 horas.
  - Para el máximo de 1748 horas del convenio el licitador concluye que **necesita 1 oficial** para cubrir las necesidades del servicio. El licitador aporta la siguiente tabla

| Horas Preventivo + correctivo | Numero oficial | Para el cálculo de este oficial se han dividido las horas totales que el PPT otorgaba para correctivo y preventivo de oficial entre las horas totales de convenio 1748h para el oficial dando así el 0,97 tal como indica el PPT |
|-------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1700h                         | 0,97           |                                                                                                                                                                                                                                  |

- Para las **horas nocturnas**, contempla el mismo número de horas que las del pliego, a saber, 293 horas que retribuye a un precio de 24,94 €/hora.
- Para la dedicación horaria del **mantenimiento técnico-legal** establece que *“comprenden la planificación, coordinación y seguimiento de las inspecciones reglamentarias, la asistencia obligatoria de personal técnico durante las inspecciones realizadas por los Organismos de Control Autorizados (OCA), así como la elaboración y tramitación de la documentación técnica, certificados, actas e informes derivados de las mismas”*.

Respecto de la dedicación horaria el licitador indica que la oferta *“no supone una reducción respecto a las necesidades definidas por el Pliego”* y detalla en la siguiente tabla el coste salarial. Aplica incrementos anuales de retribución al oficial y coste de seguridad social para cada año del **32,50% para el 2026**, del **32,58% para el 2027** y del **32,67% para el 2028** y una **tasa constante de absentismo del 3,2%**.

El licitador presenta la siguiente tabla de desglose de costes salariales por año para el total del contrato (24 meses). Tras el cálculo de costes salariales para cada uno de los años por separado (ya que considera distintos porcentajes de seguridad social) aplica coeficientes de 0,33 (33%), 1 (100%) y del 0,67 (67%) para calcular la parte correspondiente de cada anualidad, habiendo por tanto considerado el período de 24 meses del contrato.

| Costes Revisiones Personal |            |             |              |
|----------------------------|------------|-------------|--------------|
|                            | 2.026,00   | 2.027,00    | 2.028,00     |
|                            | 0,33       | 1,00        | 0,67         |
| Oficial                    | 9.934,44 € | 30.392,77 € | 20.979,32 €  |
| Absentismo                 | 305,65 €   | 936,04 €    | 639,56 €     |
| Gestión                    | 5.767,49 € | 17.662,36 € | 12.068,11 €  |
| Horas Nocturnas            | 2.240,36 € | 6.860,89 €  | 4.687,81 €   |
| Total                      | 18.247,95  | 55.852,06   | 38.374,80    |
| Total contrato             |            |             | 112.474,81 € |

## 2. En relación a otros costes de personal:

El licitador indica que *“disponibilidad de acuerdos comerciales y condiciones preferentes con proveedores homologados y recurrentes, derivados tanto del volumen global de contratación de la compañía como de la experiencia previa en contratos de mantenimiento de naturaleza*



similar. En particular, Serveo dispone de condiciones económicas competitivas con proveedores especializados como Eurocontrol, para revisiones reglamentarias de baja tensión y pararrayos, y Vesertec para actuaciones vinculadas a grupos electrógenos, lo que permite optimizar el coste sin reducir el alcance técnico, las periodicidades exigidas ni los estándares de calidad del servicio”.

El licitador indica también que “revisiones reglamentarias de baja tensión, se han pactado precios cerrados en función de la tipología de los edificios, atendiendo a su dimensión, complejidad técnica y volumen de instalaciones. Dichos precios unitarios permiten calcular de forma trazable el coste total asociado a las revisiones previstas durante el periodo principal del contrato”. Y define los siguientes precios para inspecciones OCA de baja tensión según tipo de edificio del pliego para un total de 53 inspecciones OCA de baja tensión:

| Precio de Ocas por año |           |          |          |            |            |
|------------------------|-----------|----------|----------|------------|------------|
| Año                    | Tipología | Cantidad | Precio   | Total      | Total/Año  |
| 2027                   | 1         | 15       | 96,58 €  | 1.448,75 € | 2.258,81 € |
|                        | 2         | 1        | 204,47 € | 204,47 €   |            |
|                        | 3         | 1        | 275,98 € | 275,98 €   |            |
|                        | 4         | 1        | 329,61 € | 329,61 €   |            |
| 2028                   | 1         | 21       | 96,58 €  | 2.028,26 € | 2.232,73 € |
|                        | 2         | 1        | 204,47 € | 204,47 €   |            |
|                        | 3         | 0        | 275,98 € | - €        |            |
|                        | 4         | 0        | 329,61 € | - €        |            |
| 2029                   | 1         | 10       | 96,58 €  | 965,84 €   | 1.829,52 € |
|                        | 2         | 1        | 204,47 € | 204,47 €   |            |
|                        | 3         | 0        | 275,98 € | - €        |            |
|                        | 4         | 2        | 329,61 € | 659,22 €   |            |

Para la **revisión de grupos electrógenos**, el licitador indica que “ha considerado las condiciones económicas pactadas con Vesertec, proveedor especializado en este tipo de instalaciones, lo que permite disponer de precios competitivos y cerrados para los equipos incluidos en el inventario contractual.”

Y para la revisión de pararrayos “Serveo ha considerado las condiciones económicas acordadas con Eurocontrol, proveedor especializado en inspección y revisión de este tipo de instalaciones”.

El licitador desglosa estas revisiones en la siguiente tabla:

| Coste Revisiones total |                   |                    |                    |
|------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                        | 2026              | 2027               | 2028               |
| Proporción Año         | 0,33              | 1,00               | 0,67               |
| Revisión               | 0%                | 2,40%              | 2,00%              |
| Grupos electrógenos    | 2.214,23 €        | 6.802,12 €         | 4.625,44 €         |
| Pararrayos             | 1.534,38 €        | 4.713,61 €         | 3.205,25 €         |
| Baja tensión           | 2.258,81 €        | 2.232,73 €         | 1.829,52 €         |
| <b>TOTAL</b>           | <b>6.007,42 €</b> | <b>13.748,45 €</b> | <b>9.660,22 €</b>  |
|                        |                   |                    | <b>29.416,09 €</b> |



### 3. En relación con los costes de Materiales.

El licitador detalla los costes de material, uniformidad, EPIs, etc. que se desglosa en la siguiente tabla:

| Desglose Materiales                     |            |            |             |
|-----------------------------------------|------------|------------|-------------|
|                                         | 2026       | 2027       | 2028        |
| Fracción año                            | 0,33       | 1,00       | 0,67        |
| Revisión                                | 0%         | 2,40%      | 2,00%       |
| Materiales                              | 364,80 €   | 1.120,65 € | 762,04 €    |
| Uniformidad y EPIs                      | 65,07 €    | 199,91 €   | 135,94 €    |
| Herramientas Individuales               | 17,12 €    | 52,61 €    | 35,77 €     |
| Herramientas Colectivas                 | 821,99 €   |            |             |
| Smartphones y línea                     | 5,34 €     | 16,41 €    | 11,16 €     |
| Toyota Yaris 120H Business Plus Híbrido | 1.294,63 € | 3.977,11 € | 2.704,43 €  |
| Gasoil                                  | 61,65 €    | 189,39 €   | 128,78 €    |
| C. Operacionales                        | 770,61 €   | 2.367,33 € | 1.609,78 €  |
| TOTAL                                   | 3.401,22 € | 7.923,40 € | 5.387,91 €  |
|                                         |            |            | 16.712,53 € |

### 4. Gastos generales y beneficio industrial.

El licitador ha fijado unos porcentajes en la justificación de sus cálculos de **gastos generales del 3%** y de **beneficio industrial del 1%** inferiores a los contemplados en el pliego (8% y 6% respectivamente).

El informe del licitador presenta la siguiente tabla de estructura de costes:

| Total                       |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Personal                    | 112.474,81 €        |
| Mantenimiento técnico-legal | 29.416,09 €         |
| Materiales y útiles         | 16.712,53 €         |
| <b>Total</b>                | <b>158.603,43 €</b> |
| GG (3%)                     | 4.758,10 €          |
| BI (1%)                     | 1.427,43 €          |
| <b>Total Oferta</b>         | <b>164.701,29 €</b> |

En la siguiente tabla se comparan los importes de la oferta del licitador con las del pliego:

| Conceptos                                          | 24 meses            | 24 meses<br>(Pliego) |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Importe costes directos salariales                 | 112.474,81 €        | 106.906,16 €         |
| Importe costes inspecciones                        | 29.416,09 €         | 58.700,00 €          |
| Materiales EPIS, uniformidad, etc.                 | 16.712,53 €         | No considerado       |
| Importe de costes indirectos. G.G. (SERVEO): 3%    | 4.758,10 €          | 13.248,49 €          |
| Importe de costes indirectos. B.I. (*) (SERVEO 1%) | 1.418,91 €          | 9.936,37 €           |
| Total                                              | 164.780,44 €        | 188.791,02 €         |
| Bolsa materiales no sujeta a baja                  | 136.800,00 €        | 136.800,00 €         |
| <b>Total Base Imponible</b>                        | <b>301.580,44 €</b> | <b>325.591,02 €</b>  |
| IVA 21%                                            | 63.331,89 €         | 68.374,11 €          |
| <b>IMPORTE TOTAL</b>                               | <b>364.912,33 €</b> | <b>393.965,13 €</b>  |

G.G.: Gastos generales  
B.I. Beneficio Industrial

(\*) Parece que el licitador ha cometido un error numérico cercano a los 80 € porque partiendo de su informe la suma del total (158.603,43 €) con los gastos generales (4.758,10 €) y el beneficio industrial (1.427,43 €) no coincide con el total de su oferta (164.701,29 €), pero esta cifra del total oferta sí es coherente con su oferta presentada de base imponible.



Se ha resaltado en amarillo las partidas en las que se observa una mayor diferencia entre la oferta presentada y el presupuesto base de licitación.

A la vista de dicha tabla se concluye que la baja del licitador proviene de:

- la disminución en el coste de las inspecciones habiendo considerado todas las inspecciones necesarias sin que haya detrimento del servicio y
- de la bajada en los tipos aplicable a gastos generales y beneficio industrial.

##### **5. Valoración de los compromisos adquiridos con los criterios evaluables de forma automática mediante aplicación de fórmulas.**

En relación al **criterio cualitativo 1** “*Serveo ratifica su capacidad y compromiso para dar pleno cumplimiento a este apartado sin que ello suponga un incremento de costes que comprometa la viabilidad económica de la oferta presentada*”.

En cuanto al **criterio cualitativo 2** declara “*Serveo se compromete a la realización de una [...] declaración responsable, de presentar, en formato editable, una actualización del inventario de equipos e instalaciones objeto del pliego, incluyendo [...] esquema de principio eléctrico (LOTE 2) de cada centro, durante los primeros 3 meses de la vigencia del contrato.*”

Respecto al **criterio cualitativo 4** del lote 2 especifica que “*Serveo se compromete a la realización de una [...] declaración responsable, de presentar, en formato editable, durante los 3 primeros meses de vigencia del contrato, un informe sobre el estado de las instalaciones eléctricas de baja tensión, particularizado centro por centro, en el que se incluyan medidas para mejorar de dichas instalaciones, tanto su seguridad como la implementación de medidas de ahorro energético ( por ejemplo, entre otras: control de iluminación, conversión a iluminación con lámparas tipo LED, instalación de paneles fotovoltaicos, sistema de automatización y control de las instalaciones). Dichas informe deberá incluir valoración de las mismas y oferta/presupuesto detallado a nivel de ejecución de cada una de las medidas estudiadas.*”

### **CONCLUSIONES:**

Por tanto, se resume este informe en la siguiente tabla relativa al cumplimiento o no de los condicionantes relativos al contrato:

|                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ¿Se especifican los costes salariales €/h y justifica su obtención?                                                                    | Sí |
| ¿Los costes salariales son compatibles con el Convenio de aplicación?                                                                  | Sí |
| ¿Las horas consideradas son compatibles con la viabilidad del servicio de mantenimiento?                                               | Sí |
| ¿Se definen los costes de personal, el absentismos y porcentaje de seguridad social?                                                   | Sí |
| ¿Se definen los costes de materiales y otros costes?                                                                                   | Sí |
| ¿Se detalla el tipo aplicado como gastos generales y beneficio industrial?                                                             | Sí |
| ¿Se realiza valoración de los compromisos adquiridos con los criterios evaluables de forma automática mediante aplicación de fórmulas? | Sí |

Analizada la documentación aportada por la empresa “**SERVEO SERVICIOS, SAU**” se considera que con la información aportada **SÍ** ha justificado la viabilidad de su oferta para el **LOTE 2**.



Se hace especial mención a que la empresa, según lo declarado en la justificación de su oferta, debe dar cumplimiento y acreditar si así se le requiere, las obligaciones laborales del personal que este empleado en el contrato.

Madrid, a fecha de firma

| Subdirector General de Infraestructuras y Equipamiento                          |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| Firmado digitalmente por: SANCHEZ GARZON JOSE MANUEL<br>Fecha: 2026.06.23 10:34 |
| Fdo. José Manuel Sánchez Garzón                                                 |



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0889278309765562523076**