

**INFORME TÉCNICO SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA BAJA DESPROPORCIONADA DEL CONTRATO DE “SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DEL ASCENSOR INSTALADO EN LA SEDE DE LA UNIDAD DE POLICÍA ADSCRITA A LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN CÓRDOBA”**

**Expediente: CONTR 2026 100132**

**1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe tiene por objeto analizar la justificación presentada el 02 de junio de 2026, a requerimiento de la Secretaría General de la Delegación del Gobierno, sobre la oferta incurso presuntamente en anormalidad realizada por la empresa **FAIN ASCENSORES, S.A.** para el contrato de “Servicios de mantenimiento integral y gestión técnica del ascensor instalado en la sede de la Unidad de Policía Adscrita a la Junta de Andalucía en Córdoba”

El resultado de la apertura de ofertas económicas del Sobre Electrónico Único, para un presupuesto de licitación de IVA exc.: **3.111,39 euros**, resulta:

| CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE FORMULAS |                                    |                                         |
|---------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| EMPRESA                                     | PROPOSICIÓN ECONÓMICA<br>(máx 90p) | MEJORA ANEXO V BIS<br>(máx 10p)         |
| ORONA, S.COOP.                              | 1.742,40 €                         | 5 reparaciones/año (importe total 600€) |
| OTIS MOBILITY S.A.                          | 2.616,00 €                         | 5 reparaciones/año (importe total 600€) |
| SCHINDLER, S.A.                             | 1.740,00 €                         | 5 reparaciones/año (importe total 600€) |
| TK ELEVADORES ESPAÑA S.L.U.                 | 1.728,00€                          | 5 reparaciones/año (importe total 600€) |
| FAIN ASCENSORES, S.A.,                      | 885,12 €                           | No presenta                             |

**2. ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN PRESENTADA**

La empresa licitadora FAIN ASCENSORES, S.A. presenta escrito de justificación de su oferta donde se indican los siguientes aspectos específicos a ese respecto:

COSTES RECURSOS HUMANOS

**En la justificación presentada por dicha empresa** se ha considerado la categoría profesional “ **oficial de tercera categoría**”, categoría distinta e inferior a la exigida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, PCAP) y a la utilizada para la determinación de los costes laborales de referencia del contrato.

**El Pliego establece expresamente que la categoría profesional de referencia** para la ejecución de las prestaciones objeto del contrato es la de **Oficial 1.º de Mantenimiento** utilizándola para calcular los costes laborales del contrato.

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |            |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                               |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | CAROLINA CARRILLO PARDO       | 09/06/2026 |                                                                                       |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jm6NJDYTT8Y9CJDEPT9FZXB9RP | PÁG. 1/5   |                                                                                       |

Categoría en el Pliego de cláusulas administrativas particulares



**COSTES DEL MANTENIMIENTO (MANO DE OBRA) (coste directo):**

El primero de los costes directos en que incurrirá la empresa adjudicataria es el de la mano de obra para la prestación de mantenimiento. Al no existir en el ámbito territorial de la provincia de Córdoba un convenio específico del sector de mantenimiento de ascensores, se tomarán como referencia los conceptos retributivos y las tablas salariales del actualmente vigente Convenio Colectivo Provincial del Metal de Córdoba (2023-2025), Código de Convenio 14000145011982, aprobado con fecha 9 de octubre de 2023 y publicado en el B.O.P. n.º 207, de 2 de noviembre de 2023. En él se recogen las tablas salariales para los años 2023, 2024 y 2025. Dado que no se prevén en el Convenio ni se han publicado con posterioridad tablas salariales para los años sucesivos a 2025, a excepción de una cláusula de revisión salarial para compensar posibles pérdidas una vez finalizado el referido ejercicio en función de las sumas de los IPC interanuales, y puesto que el contrato se desarrollará durante los ejercicios 2026, 2027 y 2028 y en caso de prórroga también durante los ejercicios 2028, 2029 y 2030, los valores salariales de referencia para cada uno de los ejercicios 2026, 2027, 2028, 2029 y 2030 se obtendrán incrementando en 3 puntos porcentuales los del ejercicio inmediato anterior, y ello en base a los términos utilizados en el V Acuerdo para la Negociación Colectiva publicado mediante Resolución de 19 de mayo de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el V Acuerdo para el Empleo y la Negociación Colectiva, así como las proyecciones macroeconómicas de España 2023-2026 publicadas por el Banco de España en diciembre de 2023).

La categoría de referencia es la de Oficial 1ª Mantenimiento puesto que entre sus tareas se encuentran las de "electrónica, siderurgia, automoción, instrumentación, montaje o soldadura, albañilería, carpintería, electricidad, pintura, mecánica, etc., con capacitación suficiente para resolver los requisitos de su oficio o responsabilidad".

Justificación presentada por FAIN ASCENSORES S.A.

**1. COSTES RECURSOS HUMANOS**

Para estimar los recursos humanos necesarios para poder afrontar los requerimientos exigidos en el pliego de prescripciones técnicas, se ha tomado como base las prescripciones técnicas establecidas para la contratación.

Para analizar correctamente los costes de este apartado, hemos de tener en cuenta que las tareas englobadas en las gamas de mantenimiento necesitan de un tiempo mínimo que permita su correcta aplicación y desarrollo. Conforme a nuestros cálculos y experiencia en equipos similares a este, y en concreto en este ascensor, ya mantenido por nosotros en la actualidad durante los últimos años, el tiempo medio mensual resultante es de **26 minutos**.

Nuestros cálculos se basan primeramente en el coste hora de un oficial (18.943,82 € en 14 pagas) y la jornada laboral anual (1758 horas) según el Convenio Colectivo Provincial del Metal de Córdoba 2025-2026. Para calcular el coste se ha estimado el número de horas totales necesarias para la ejecución del contrato sobre la base del coste de un oficial de tercera categoría. Sobre ese coste base, se añaden las contingencias comunes, profesionales, desempleo, etc....

Se comprueba que el importe salarial utilizado en los cálculos presentados no coincide con las tablas salariales vigentes para 2025 del Convenio Colectivo Provincial del Metal de Córdoba.(2023- 2025), Código de Convenio 14000145011982, aprobado con fecha 9 de octubre de 2023 y publicado en el B.O.P. n.º 207, de 2 de noviembre de 2023.

| SALARIO (14 pagas)                 |                                     |                                     |                                     |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Categoría profesional              | Convenio 2023                       | Convenio 2025                       | PCAP                                | Justificación FAIN ASCESORES S.L.   |
| Oficial 1ª mantenimiento (grupo V) |                                     | 21.229,88€<br>(1.516,42€ x 14pagas) | 21.229,88€<br>(1.516,42€ x 14pagas) | (no presenta)                       |
| Oficial 3ª (grupo VI)              | 18.943,82€<br>(1.353,13€ x 14pagas) | 20.097,56€<br>(1.435,54€ x 14pagas) | -----                               | 18.943,82€<br>(1.353,13€ x 14pagas) |

En particular, la categoría de Oficial 1.ª de Mantenimiento, establecida como categoría de referencia en la documentación contractual, tiene una retribución mensual de 1.516,42 €, mientras que la categoría de Oficial 3.ª tiene una retribución mensual de 1.435,54 € para 2025.

# Coste salarial en el PCAP



| Costes sociales       | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    | 2030    |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Contingencias comunes | 23,60 % | 23,60 % | 23,60 % | 23,60 % | 23,60 % |
| AT y EP               | 3,60 %  | 3,60 %  | 3,60 %  | 3,60 %  | 3,60 %  |
| Desempleo             | 5,50 %  | 5,50 %  | 5,50 %  | 5,50 %  | 5,50 %  |
| Formación             | 0,60 %  | 0,60 %  | 0,60 %  | 0,60 %  | 0,60 %  |
| Fogasa                | 0,20 %  | 0,20 %  | 0,20 %  | 0,20 %  | 0,20 %  |
| MEI*                  | 0,75 %  | 0,83 %  | 0,92 %  | 1,00 %  | 1,00 %  |
| Total                 | 34,25 % | 34,33 % | 34,42 % | 34,50 % | 34,50 % |

Coste salarial total de un trabajador de la categoría Oficial 1ª Mantenimiento durante los ejercicios en que se va a desarrollar el contrato (incluidas prórrogas), en cómputo anual y en euros (en el salario base y en la antigüedad se incluyen las pagas extras):

| CONVENIO                                          | 2025               | 2026<br>(>3%)      | 2027<br>(>3%)      | 2028<br>(>3%)      | 2029<br>(>3%)      | 2030<br>(>3%)      |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Salario convenio (*14)                            | 21.229,88 €        | 21.866,78 €        | 22.522,78 €        | 23.198,46 €        | 23.894,42 €        | 24.611,25 €        |
| Antigüedad (*14)                                  | 2.331,00 €         | 2.400,93 €         | 2.472,96 €         | 2.547,15 €         | 2.623,56 €         | 2.702,27 €         |
| Pagas extraordinarias (*3)                        | 173,55 €           | 178,76 €           | 184,12 €           | 189,64 €           | 195,33 €           | 201,19 €           |
| Plus transporte                                   | 636,62 €           | 655,72 €           | 675,39 €           | 695,65 €           | 716,52 €           | 738,02 €           |
| Trabajo incentivo rendimiento norma art. 31 (*12) | 3.852,60 €         | 3.968,18 €         | 4.087,22 €         | 4.209,84 €         | 4.336,14 €         | 4.466,22 €         |
| Total retribuciones                               | 28.223,65 €        | 29.070,36 €        | 29.942,47 €        | 30.840,74 €        | 31.765,97 €        | 32.718,95 €        |
| Seguridad social*                                 | 9.644,02 €         | 9.956,60 €         | 10.279,25 €        | 10.615,38 €        | 10.959,26 €        | 11.288,04 €        |
| <b>SUBTOTAL ANUAL</b>                             | <b>37.867,67 €</b> | <b>39.026,96 €</b> | <b>40.221,72 €</b> | <b>41.456,13 €</b> | <b>42.725,23 €</b> | <b>44.006,98 €</b> |
| Vacaciones (1M)/TOTAL/12                          | 3.155,64 €         | 3.252,25 €         | 3.351,81 €         | 3.454,68 €         | 3.560,44 €         | 3.667,25 €         |
| Absentismo (10% anual)                            | 3.786,77 €         | 3.902,70 €         | 4.022,17 €         | 4.145,61 €         | 4.272,52 €         | 4.400,70 €         |
| <b>TOTAL ANUAL</b>                                | <b>44.810,08 €</b> | <b>46.181,90 €</b> | <b>47.595,70 €</b> | <b>49.056,42 €</b> | <b>50.558,18 €</b> | <b>52.074,93 €</b> |

## Justificación cálculo aportada por la empresa

|                                                                                                                                                                   |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 4 de 5                                                                                                                                                            |                    |
| <b>6. RESUMEN CÁLCULOS</b>                                                                                                                                        |                    |
| RV: MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DEL ASCENSOR INSTALADO EN EL EDIFICIO DE LA SEDE DE LA UNIDAD DE POLICÍA ADSCRITA A LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN CÓRDOBA |                    |
| <b>SUELDO ANUAL TECNICO OFICIAL 3ª (SEGÚN CONVENIO) 14 PAGAS</b>                                                                                                  | <b>18.943,82 €</b> |
| <b>COSTE MEDIO HORA TECNICO (1758 HORAS ANUALES)</b>                                                                                                              | <b>10,78 €</b>     |
| NUMERO DE ASCENSORES EN EL CENTRO                                                                                                                                 | 1                  |
| TOTAL HORAS PREVENTIVO (ANUAL)<br>26 min / asc = 0,26 x 12 meses                                                                                                  | 3,12               |
| HORAS ATENCIÓN AVISOS ASCENSORES<br>3 AVISOS DE 0,15 H (MEDIA ANUAL YA REGISTRADA EN EL 2025)                                                                     | 0,45               |
| COSTES TOTAL MANTENIMIENTO                                                                                                                                        | <b>38,47 €</b>     |
|                                                                                                                                                                   | +                  |
| GUARDIAS Y FINES DE SEMANA SERVICIO 24 H                                                                                                                          | <b>150,00 €</b>    |
| COSTE DE MATERIAL ESTIMADO ANUAL                                                                                                                                  | <b>146,80 €</b>    |
| COSTES ANUALES PREVISTOS                                                                                                                                          | 335,27 €           |
| COSTES ANUALES PREVISTOS                                                                                                                                          | 335,27 €           |
| GASTOS GENERALES 13%                                                                                                                                              | 43,59 €            |
| BENEFICIO INDUSTRIAL 19%                                                                                                                                          | 63,70 €            |
| <b>TOTAL ANUAL EJECUCION CONTRATO (sin IVA)</b>                                                                                                                   | <b>442,56 €</b>    |
| <b>TOTAL 24 MESES: EJECUCION CONTRATO (sin IVA)</b>                                                                                                               | <b>885,12 €</b>    |
| IMPORTE INCLUIDO EN LA OFERTA POR 1 AÑO: 442,56 € + IVA → POR 2 AÑOS: 885,12 €                                                                                    |                    |
| NOTA: Se han incluido los gastos de IVA                                                                                                                           |                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                               |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | CAROLINA CARRILLO PARDO       | 09/06/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jm6NJDYTR8Y9CJDEPT9FZXB9RP | PÁG. 3/5   |  |

Tabla salarial año 2023 del Convenio Colectivo Provincial del Metal de Córdoba.(2023- 2025)

|                           |            |                                 |         |         |          |         |             |  |
|---------------------------|------------|---------------------------------|---------|---------|----------|---------|-------------|--|
| BOP Córdoba               |            | Jueves, 02 de Noviembre de 2023 |         |         |          |         | Nº 207 p.19 |  |
| Perforista Informático    | 1.364,40 € | 2,62 €                          | 54,53 € | 48,15 € | 278,36 € | 15,18 € | 18,39 €     |  |
| Calgador                  | 1.364,44 € | 2,62 €                          | 54,53 € | 48,15 € | 278,36 € | 15,18 € | 18,39 €     |  |
| Reproductor de Planos     | 1.321,03 € | 2,62 €                          | 54,53 € | 46,34 € | 267,86 € | 14,63 € | 17,77 €     |  |
| Chófer de Turismo         | 1.392,57 € | 2,62 €                          | 54,53 € | 49,34 € | 285,27 € | 15,55 € | 18,92 €     |  |
| Especialista              | 1.344,98 € | 2,62 €                          | 54,53 € | 47,36 € | 273,63 € | 14,93 € | 18,19 €     |  |
| Oficial 3.ª               | 1.353,13 € | 2,62 €                          | 54,53 € | 47,64 € | 275,68 € | 15,05 € | 18,23 €     |  |
| Oficial 3.ª Mantenimiento | 1.363,33 € | 2,62 €                          | 54,53 € | 48,06 € | 277,94 € | 15,20 € | 18,39 €     |  |
| GRUPO VII                 |            |                                 |         |         |          |         |             |  |

Tabla salarial año 2025 del Convenio Colectivo Provincial del Metal de Córdoba.(2023- 2025)

|                           |            |                                 |         |         |          |         |             |  |
|---------------------------|------------|---------------------------------|---------|---------|----------|---------|-------------|--|
| BOP Córdoba               |            | Jueves, 02 de Noviembre de 2023 |         |         |          |         | Nº 207 p.27 |  |
| Auxiliar Administrativo   | 1.447,49 € | 2,78 €                          | 57,85 € | 51,08 € | 295,31 € | 16,11 € | 19,51 €     |  |
| Dependiente               | 1.455,15 € | 2,78 €                          | 57,85 € | 51,39 € | 299,66 € | 15,97 € | 19,71 €     |  |
| Listero                   | 1.455,15 € | 2,78 €                          | 57,85 € | 51,39 € | 299,66 € | 15,97 € | 19,71 €     |  |
| Ayudante Dependiente      | 1.410,95 € | 2,78 €                          | 57,85 € | 49,61 € | 286,41 € | 15,58 € | 18,98 €     |  |
| Perforista Informático    | 1.447,49 € | 2,78 €                          | 57,85 € | 51,08 € | 295,31 € | 16,11 € | 19,51 €     |  |
| Calgador                  | 1.447,53 € | 2,78 €                          | 57,85 € | 51,08 € | 295,31 € | 16,11 € | 19,51 €     |  |
| Reproductor de Planos     | 1.401,48 € | 2,78 €                          | 57,85 € | 49,16 € | 284,18 € | 15,52 € | 18,86 €     |  |
| Chófer de Turismo         | 1.477,38 € | 2,78 €                          | 57,85 € | 52,34 € | 302,65 € | 16,49 € | 20,07 €     |  |
| Especialista              | 1.426,89 € | 2,78 €                          | 57,85 € | 50,24 € | 290,30 € | 15,84 € | 19,30 €     |  |
| Oficial 3.ª               | 1.435,54 € | 2,78 €                          | 57,85 € | 50,54 € | 292,47 € | 15,97 € | 19,34 €     |  |
| Oficial 3.ª Mantenimiento | 1.446,35 € | 2,78 €                          | 57,85 € | 50,99 € | 294,87 € | 16,13 € | 19,51 €     |  |
| GRUPO VII                 |            |                                 |         |         |          |         |             |  |

Esta circunstancia supone una desviación respecto de las prescripciones económicas y técnicas establecidas por el órgano de contratación, al basarse la oferta en una categoría profesional con menores costes salariales y diferente nivel de cualificación.

OTROS GASTOS MATERIALES (coste directo)

Se han valorado unos **costes anuales de 146,80€ basados** inferiores a los **804,26€ previstos en el PCAP.**

**La disminución de costes se basa en su experiencia en el mantenimiento con ascensores de similares** características y su acceso a un mayor mercado de repuestos. **Lo consideramos aceptable ya que vienen realizando la labor de mantenimiento en los años anteriores.**

GASTOS GENERALES DE ESTRUCTURA:

**La empresa presenta un 13% de Gastos Generales basado en “medidas de control de gestión de recursos”.** Dicha disminución queda asociada a los costes de las guardias del servicio 24 horas y el servicio de atención de fines de semana más

bajos que en otras empresas, que según su propio escrito, es debido a que disponen de una gran cantidad de equipos en Córdoba.

Según lo dispuesto en PCAP, “De conformidad con lo establecido en el artículo 101.2 de la LCSP se tendrán en cuenta los gastos generales de estructura, que se establece en un **17% del total de costes directos**. No existe desarrollo reglamentario en relación a los gastos generales de estructura en el contrato de servicios, a diferencia de lo que ocurre respecto del contrato de obras cuyo desarrollo reglamentario está previsto en el artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos del Sector Pública RD 1098/2001 que establece un límite entre el 13% y 17% y aunque se puede aplicar supletoriamente al resto de los contratos, existe libertad por parte del órgano de contratación para fijar otros porcentajes,[...]”.

**Se podría aceptar dicha disminución como justificación de costes.**

**BENEFICIO INDUSTRIAL**

En el **PCAP se ha aplicado un beneficio industrial del 6%** establecido en el artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos del Sector Pública RD 1098/2001 para el contrato de obras, sobre el total de costes directos. **La empresa presenta un beneficio industrial del 19% que se encuentra por encima de lo establecido.**

**OTRAS VALORACIONES**

Es la única empresa que no ha valorado la mejora que suponen uno 10puntos

**3. CONCLUSIÓN**

En vista de la documentación enviada, **la sustitución de la categoría exigida “oficial de 1ª de mantenimiento” Grupo V en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares por “oficial de 3ª” grupo VI no resulta justificada** ni garantiza la correcta ejecución de las prestaciones en las condiciones definidas.

Por ello, **se desestima la justificación presentada por la empresa licitadora FAIN ASCENSORES SL** considerándose no suficientemente justificada la anormalidad por baja desproporcionada de la oferta económica presentada.

Córdoba, a 9 de junio de 2026

Carolina Carrillo Pardo

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |            |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                               |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | CAROLINA CARRILLO PARDO       | 09/06/2026 |                                                                                       |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jm6NJDYTT8Y9CJDEPT9FZXB9RP | PÁG. 5/5   |                                                                                       |