

## INFORME JUSTIFICATIVO

### EXPT: DT-24-09 SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE ASCENSORES Y ESCALERAS MECÁNICAS EN EL EDIFICIO DE LA CASA DEL AGUA

#### 1. OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto la prestación del servicio de mantenimiento de ascensores y escalares mecánicas en el edificio de la Casa del Agua, que se indicarán en el PPTP que regirá el presente procedimiento de contratación.

#### 2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

La Empresa Municipal de Aguas de La Coruña, S.A. (EMALCSA) realiza la prestación del servicio de abastecimiento de aguas de la ciudad de A Coruña y su término municipal.

En la ciudad de A Coruña, EMALCSA tiene situada sus oficinas en el edificio de la Casa del Agua, del cual es propietario, sito en C/ Manuel Murguía, s/n A Coruña.

Como propietaria del edificio, EMALCSA debe hacer frente al mantenimiento de sus instalaciones, por este motivo se ha visto la necesidad de contratar la prestación de un servicio de mantenimiento de los ascensores y las escaleras mecánicas existentes en el centro.

Mediante este procedimiento, y dando respuesta a la necesidad surgida, se pretende contratar la prestación de este servicio, entendiéndose que es directa, clara y proporcional con relación al objeto del contrato.

#### 3. INSUFICIENCIA DE MEDIOS

La prestación de este servicio debe de ser realizada por personal de una empresa especializada, legalmente constituida, autorizada para esta actividad e inscrita en el REGISTRO DE EMPRESAS MANTENEDORAS DE APARATOS ELEVADORES DE LA CONSELLERIA DE INDUSTRIA DE LA XUNTA DE GALICIA.

EMALCSA no tiene los medios ni la infraestructura necesarias para la prestación del servicio indicado en este documento, por lo tanto, se justifica fehacientemente el inicio del presente expediente de contratación.

#### 4. ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN

Se ha optado por un procedimiento abierto de licitación con criterios de solvencia adecuados al objeto del contrato.

Cualquier operador económico que cumpla la capacidad técnica y económica requerida podrá presentar una oferta en respuesta al anuncio de licitación, garantizando la concurrencia, la igualdad y la transparencia como se describe en el artículo 82 del RD-ley 3/2020.

#### 5. DIVISIÓN EN LOTES.

No es factible la división en lotes de este servicio debido a que el presente contrato se trata de la prestación de un servicio cuya ejecución necesita un único adjudicatario para garantizar un buen cumplimiento del servicio y una perfecta coordinación entre los trabajadores de las diferentes instalaciones.

Es lógico y razonable una prestación integral del servicio para dotarlo de uniformidad y coherencia, estableciendo el mismo criterio en la ejecución del contrato, facilitando a la empresa respuestas rápidas en los casos en los que pueden surgir necesidades imprevistas, favoreciendo las rotaciones del personal y la optimización de las tareas de inspección del coordinador del servicio.

La división en lotes podría hacer la ejecución del contrato más difícil y onerosa desde el punto de vista técnico por la necesidad de coordinar a los diferentes contratistas.

#### 6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y DURACIÓN

El sistema para determinación del valor estimado del contrato se fundamenta en lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

C. PRESUPUESTO				
C.1	PRESUPUESTO 1ª ANUALIDAD (IVA no incluido)	39.600,00 €	Sustitución de pasamanos izquierdo de la escalera mecánica nº 6 en el primer semestre de contrato	3.391,50 €

<b>C.2</b>	<b>PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN (PBL)</b> (IVA no incluido) importe total del contrato incluyendo la sustitución de pasamanos	<b>201.391,50 €</b>	<b>PRESUPUESTO BASE (IVA INCLUIDO)</b>	<b>243.683,72 €</b>
	<b>VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO</b> (IVA no incluido) importe de las anualidades del contrato y el de las posibles prórrogas	<b>201.391,50 €</b>		

<b>E. PLAZO DE EJECUCION</b>		
<b>E.1</b>	<b>DURACION DEL CONTRATO</b>	5 AÑOS
<b>E.2</b>	<b>PRORROGA</b>	0 AÑOS

Al tratarse un contrato de servicio en el que es relevante la mano de obra, se ha contemplado para la determinación del valor estimado del contrato, además de la totalidad de los gastos que deba hacer frente el adjudicatario para la realización del servicio, los costes derivados de los gastos generales y beneficio industrial de la empresa.

Además, como las instalaciones objeto de este contrato tienen 17 años de antigüedad, se han tenido en cuenta en el cálculo los gastos derivados de la renovación de los elementos susceptibles de finalizar su vida útil, manifestándolo así en el PPTP.

Para este análisis se ha realizado una consulta para analizar la evolución de los costes en materiales y mano de obra en estos últimos años que se ha contrastado con la subida del IPC según el INE desde octubre de 2019.

## 7. SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

La solvencia económica del empresario se asegurará a través de criterios que permitan garantizar la adjudicación del contrato a un licitador solvente, con capacidad económica y financiera proporcional a la magnitud económica del presente contrato y con recursos suficientes para ejecutarlo hasta su finalización.

Criterios de solvencia:

- Declaración del licitador -en el DEUC y/o en el espacio reservado para ello en la licitación electrónica- relativa al volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato referido al mejor ejercicio de los tres últimos disponibles que no podrá ser inferior al

presupuesto base de licitación. En el caso de lotes, no será inferior al presupuesto del lote o lotes para el que presente oferta.

#### 8. SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL

La solvencia técnica del licitador se asegurará teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad en la ejecución de prestaciones similares a las del objeto de la licitación. El objetivo es garantizar que las empresas licitadoras cuentan con la experiencia suficiente en cuanto a capacidad técnica y volumen de trabajo en las prestaciones objeto del contrato y en los términos que establece EMALCSA en el PPTP.

Los valores éticos han sido siempre una parte central de la estrategia y el desarrollo de EMALCSA. Para ello, EMALCSA se ha dotado de un CÓDIGO DE CONDUCTA (que se encuentra publicado en el web de EMALCSA: [www.emalcsa.es](http://www.emalcsa.es)), que tiene como objetivo reafirmar los valores que deben guiar el comportamiento de la empresa, estableciendo pautas de actuación compartidas, aceptadas y que deberán ser respetadas por sus profesionales colaboradores.

Para ello, se han establecido una serie de criterios objetivos para la evaluación de las entidades proveedoras, que cubren las necesidades de la organización de forma equilibrada y sostenible en el tiempo. Así, para la elección de estas, deberá tenerse en cuenta si ostentan certificaciones en materia de calidad y medioambiente.

Criterios de solvencia:

- El licitador, inicialmente mediante declaración responsable, y el licitador mejor valorado mediante certificado original de buena ejecución expedido o visado por el órgano competente, los servicios o trabajos efectuados.

Deberá acreditar haber ejecutado un contrato por el 50% del presupuesto base de licitación, o dos que sumen el 75% del importe, considerando un máximo de dos trabajos en caso de Uniones Temporales de Empresas.

Los certificados emitidos y firmados por terceros acreditarán los trabajos o servicios similares al del objeto del presente contrato realizados en los cinco años anteriores a la fecha de publicación de este anuncio. Incluirán importe, duración, objeto y entidad para quien se ha prestado el servicio o realizado los trabajos.

## 9. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

De acuerdo con lo establecido en los artículos 116.4.c) y 145.2 de la LCSP 9/2017, se justifica a continuación, la elección de los criterios de adjudicación del contrato:

De acuerdo con el artículo 145.1 y 2 de la LCSP 9/2017, la adjudicación de los contratos se realizará utilizando una pluralidad de criterios en base a la mejor relación calidad-precio, la cual se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos.

Para el presente proceso de licitación, de acuerdo con el artículo 145.3.g) y 145.4 de la LCSP, procederá la aplicación de más de un criterio de adjudicación y correspondiendo a un contrato de servicios del Anexo IV, los criterios relacionados con la calidad deberán representar, al menos, el 51 % de la puntuación asignable en la valoración de las ofertas.

Por lo tanto, para su adjudicación, se proponen los siguientes criterios estando todos ellos directamente vinculados al objeto del contrato:

### 9.1. CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR

Se otorgará una puntuación máxima de 45 puntos. El reparto de la puntuación total se efectúa atendiendo al valor añadido que aportan cada uno de los criterios a la ejecución de la prestación objeto de contratación.

Se incluyen los siguientes criterios, que deberán ser detallados y particularizados:

a.- Plan de mantenimiento predictivo (hasta 15 puntos), se incluirá una memoria con una breve explicación de cada una de las actuaciones ofertadas: descripción, equipos que se van a utilizar para su seguimiento (si son propios o ajenos), periodicidad de las actuaciones e informes (con análisis de los resultados y propuestas) que se entregarán a Emalcsa para el estudio de las posibles correcciones.

b.- Mantenimiento preventivo (hasta 20 puntos). Las empresas deberán elaborar el plan de mantenimiento preventivo planificado y periódico que proponen, especificando operaciones, frecuencias y tiempos estimados, que en ningún caso podrán ser inferiores a las que indique la Normativa vigente de cada tipo de instalación y en cada momento (como mínimo se establecerán visitas mensuales).

En este plan se especificarán las operaciones a realizar en revisiones, verificaciones, ajustes, sustituciones, limpiezas, y en general todas aquellas operaciones que eviten paradas intempestivas por fallo a o mala conservación de los equipos.

Se especificará en documento a parte al plan de mantenimiento cualquier otra inspección complementaria a las periódicas, como por ejemplo chequeos adicionales de los principales elementos de seguridad, etc.

c.- Mantenimiento correctivo (hasta 10 puntos). Se aportará el plan de actuación y los medios disponibles ante posibles averías e incidencias que pudieran producirse en las instalaciones, valorándose la justificación del cumplimiento de los tiempos de respuesta máximos admitidos en el PPTP mediante la presentación de una memoria coherente con los mismos.

Cada uno de los aspectos evaluables mediante juicio de valor se le asignará una calificación que se corresponderá con un factor porcentual (F) entre 0 y 1, con incrementos de acuerdo con la siguiente relación:

$$V_i = V_i \text{ máx.} \cdot F$$

- Calificación EXCELENTE. Factor= 1
- Calificación MUY ALTA. Factor > 0,8 - <= 0,99
- Calificación ALTA. Factor > 0,6 - <= 0,8
- Calificación MEDIA. Factor > 0,4 - <= 0,6
- Calificación BAJA. Factor > 0,25 - <= 0,4
- Calificación MUY BAJA. Factor > 0,01 - <= 0,25
- Calificación NULA. Factor= 0

La proposición cuya valoración de criterios evaluables mediante juicio de valor no alcance el 50% de la puntuación máxima se considerará de calidad técnica inaceptable excluyéndose del procedimiento de adjudicación.

## 9.2. CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA

La máxima puntuación de los criterios evaluables de forme automática será de 55 puntos.

Personal adscrito al contrato (hasta 20 puntos)

Este criterio resulta de interés para valorar correctamente la valía del personal que llevará a cabo las labores de mantenimiento, ya que permite garantizar la presencia de un profesional con la formación y experiencia adecuadas para la realización de los trabajos en todo momento.

- H.2.1.- AÑOS DE EXPERIENCIA LABORAL EN MANTENIMIENTO DE ASCENSORES Y ESCALERAS
  - Por cada uno de los 4 trabajadores asignados al equipo habitual de trabajo de la Casa del Agua se puntuará su experiencia laboral en trabajos de mantenimiento de escaleras mecánicas y ascensores de la siguiente manera:
    - 1,25 puntos por cada trabajador con más de 3 años de experiencia en mantenimiento de escaleras mecánicas SCHINDLER
      - Hasta 5 puntos
    - 1,25 puntos por cada trabajador con más de 3 años de experiencia en mantenimiento de ascensores ORONA
      - Hasta 5 puntos
- H.2.2.- CURSOS DE FORMACIÓN PRESENCIALES TEÓRICO / PRÁCTICO
  - Por cada uno de los 4 trabajadores asignados al equipo habitual de trabajo de la Casa del Agua se valorará su formación teórico-práctica en trabajos de mantenimiento de escaleras mecánicas y ascensores de la siguiente manera:
    - 1,25 puntos por cada trabajador con más de 20 horas de formación en escaleras mecánicas de la marca SCHINDLER
      - Hasta 5 puntos
    - 1,25 puntos por cada trabajador con más de 20 horas de formación en ascensores de la marca ORONA
      - Hasta 5 puntos

- H.2.3.- Valoración Económica (hasta 35 puntos).

Se determinará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

- $P_i = 35 \times (B_i / B_{\text{máx}})^{1/8}$
- $P_i$ : Puntuación alcanzada por la proposición sujeta a valoración.
- $B_{\text{máx}}$ : Baja en porcentaje de la oferta más económica presentada y admitida.
- $B_i$ : Baja en porcentaje de la oferta económica a valorar
- Al tratarse de un contrato de servicios en el que el coste de mano de obra es de gran importancia, se ha optado por una fórmula que establece diferencias de puntuación contenidas en las ofertas con mayores bajas, si bien no recibirá puntuación la oferta económica que iguale el presupuesto de licitación, y quedando excluida quien lo supere

#### 10. OFERTAS DESPROPORCIONADAS

Para la determinación de las ofertas anormalmente bajas, se adopta una formulación que tiene en cuenta la calidad de las ofertas presentadas.

La baja desproporcionada se reduce con respecto a otras licitaciones publicadas por Emalcsa, por el mismo motivo del apartado anterior, de valoración económica.

De hecho, el licitador que obtenga la mayor puntuación en la calidad de su oferta tendrá que justificar el precio ofertado si su baja si es igual o inferior al 10%.

La oferta cuya puntuación en criterios de calidad fuese nula, incurriría en baja desproporcionada si el precio ofertado es igual o inferior al 15% del presupuesto base de licitación, si bien este supuesto no puede llegar a darse, pues una oferta cuyos criterios sometidos a juicio de valor no alcanzase el umbral del 50% quedaría excluida.

Una oferta se considerará anormalmente baja cuando se cumpla que:

$$P \leq (0,05 \times C + 70) * PBL$$

siendo:



P: precio ofertado

C: porcentaje, expresado en unidades, de la puntuación obtenida por una oferta en cuanto a su calidad con relación a la puntuación asignada a dicho criterio el cual incluye cualquier criterio de valoración excepto el precio

PBL: presupuesto base de licitación

#### 11. CONDICIONES Y CLÁUSULAS QUE HAN DE REGIR EL CONTRATO

El contrato objeto de la presente tramitación se deberá regir por los siguientes documentos:

1. Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares
2. Cuadro de Características Particulares
3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

A Coruña, en la fecha de la firma electrónica de este documento

Director técnico de EMALCSA