

Asunto: "Servicio de mantenimiento y reparación de las instalaciones de calefacción y climatización a cargo del Ayuntamiento de Teruel"  
Expediente n.º 6819/2023/TE  
Unidad de INFRAESTRUCTURAS

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE REALIZAR LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO DE TERUEL.**

### **1 – NECESIDAD DE REALIZAR EL PRESENTE CONTRATO.**

El Ayuntamiento de Teruel dispone en diferentes edificios municipales de instalaciones de climatización. La obligación del ayuntamiento es garantizar en todo momento la continuidad del funcionamiento de las instalaciones, su correcta regulación para obtener la mayor eficacia energética posible y mantener la seguridad de las citadas instalaciones, de las personas y los bienes según la vigente legislación.

Dado que el Ayuntamiento no dispone de medios propios para la realización de estas tareas, es por ello que se hace necesario sacar a licitación el presente contrato.

### **2 – PRESUPUESTO DE LICITACIÓN.**

#### **2.1 - Servicio de Mantenimiento Preventivo: (Parte fija)**

El presupuesto máximo de licitación se fija en 21.360 €, I.V.A. no incluido, para los primeros 12 meses.

Los costes del contrato calculados para la determinación del presupuesto base de licitación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 100 de la LCSP, han sido elaborados teniendo en cuenta los precios habituales en el mercado, y partiendo de la experiencia de anteriores procesos de licitación, con el mismo objeto del contrato, entendiéndose, en consecuencia, que la determinación del presupuesto realizada, es adecuada al mercado y a las características del objeto del contrato que se pretende realizar.

En este sentido, teniendo en cuenta la calificación del presente contrato (servicios), los costes del mismo, IVA excluido, podemos desglosarlos como sigue:

- Costes directos: El 81% del presupuesto está integrado por costes directos, esto es, mano de obra fundamentalmente, maquinaria auxiliar y materiales de reposición, al tratarse en su mayor parte de un servicio de mantenimiento que requiere presencia física de personal.

- Costes indirectos: el 13% representa los costes indirectos, integrados por todos aquellos gastos en los que incurre la empresa, tales como costes de administración, desplazamientos, financieros o comerciales, intereses bancarios, etc.
- Beneficio industrial: el 6 % representa el beneficio industrial del contratista.

## **2.2 - Servicio de Mantenimiento Correctivo: (Presupuesto variable en función de las tareas de mantenimiento correctivo que resulte necesario efectuar durante la vigencia del contrato)**

En función del histórico para reparaciones disponible en años anteriores para dependencias municipales, se ha fijado una cuantía máxima asignada para el concepto variable de mantenimiento correctivo. Se trata de un concepto variable ya que las averías de la maquinaria de distinta tipología, antigüedad, características y tamaño presenta cierta aleatoriedad. En este sentido, se ha fijado un importe máximo en función de costes económicos efectuados en años anteriores para esta casuística

El presupuesto máximo se fija en 21.075 €, I.V.A. no incluido, para los primeros 12 meses.

Teniendo en cuenta la calificación del presente contrato (servicios), los costes del mismo, IVA excluido, podemos desglosarlos como sigue:

- Costes directos: El 81% del presupuesto está integrado por costes directos, esto es, materiales de reposición y mano de obra, al tratarse de un servicio de mantenimiento correctivo que requiere reposición de materiales y equipos.
- Costes indirectos: el 13% representa los costes indirectos, integrados por todos aquellos gastos en los que incurre la empresa, tales como costes de administración, desplazamientos, financieros o comerciales, intereses bancarios, etc.
- Beneficio industrial: el 6 % representa el beneficio industrial del contratista.

Los licitadores deberán expresar un porcentaje de descuento (%) aplicable a los precios PVP de la tarifa oficial del fabricante de 2024, así como precio de la hora de mano de obra para las reparaciones.

En previsión de que las necesidades de mantenimiento, por aumento del número de instalaciones a mantener, debido a edificios de nueva creación, se plantea la posibilidad de modificación del presente contrato hasta un máximo del 20% (según el art 204 de la ley de contratos).

## **3 - REVISIÓN DE PRECIOS.**

No se prevé la revisión de precios de este contrato.

#### **4 – DURACIÓN DEL CONTRATO.**

El contrato tendrá una duración de dos años con posibilidad de concertar una prórroga, de mutuo acuerdo, por dos años más.

#### **5 – CRITERIOS DE BAREMACIÓN DE DE LAS PROPUESTAS.**

La adjudicación del contrato se realizará de conformidad con los criterios de valoración que a continuación se relacionan:

##### **Oferta económica del mantenimiento fijo por anualidad (hasta 40 puntos).**

Se asignará la puntuación en función de la baja de las ofertas presentadas, estableciendo que a la máxima baja se le asignará la máxima puntuación (40 puntos), dando al resto de las empresas la puntuación que proporcionalmente le corresponda, según la siguiente fórmula:

$$P_n = (40 \times Of_{min}) / Of_n$$

Siendo:

$P_n$  = Puntuación oferta "n"

$Of_{min}$  = Oferta mas económica

$Of_n$  = Oferta "n" .

Con la aplicación de esta fórmula se asignan los puntos de manera proporcional en función del descuento ofertado por las empresas.

##### **Precio mano de obra (hasta 10 puntos)(Para mantenimiento correctivo).**

Se asignará la máxima puntuación, al licitador que oferte el menor precio. Al resto proporcionalmente conforme a las ofertas presentadas según la siguiente fórmula:

$$P_n = (10 \times Of_{min}) / Of_n$$

Siendo:

$P_n$  = Puntuación oferta "n"

$Of_{min}$  = Oferta mas económica.

$Of_n$  = Oferta "n" .

Con la aplicación de esta fórmula se asignan los puntos de manera proporcional, en función de las ofertas presentadas por las empresas.

### **Descuento de materiales de repuesto (hasta 30 puntos).**

Se ofertará un % de descuento para todos los materiales necesarios para sustituciones, reparaciones, modificaciones o nuevas instalaciones.

El descuento se realizará sobre el PVP según tarifa oficial del fabricante de 2024. (En el momento de la facturación se adjuntarán las listas de precios oficiales de los fabricantes con su PVP y el descuento ofrecido por la empresa mantenedora.)

Se asignará la máxima puntuación al licitador que oferte el mayor porcentaje de descuento y al resto de forma proporcional de acuerdo con las ofertas presentadas según la siguiente fórmula:

$$P_n = (30 \times \text{Dto } n) / \text{Dto máx.}$$

Siendo:

$P_n$  = Puntuación oferta "n"

Dto máx = Descuento máximo

Dto n = Descuento oferta "n"

Con la aplicación de esta fórmula se asignan los puntos de manera proporcional, en función de las ofertas presentadas por las empresas.

### **Ampliación de la garantía en las reparaciones (hasta 10 puntos)**

Se otorgarán 5 puntos por cada año más que se amplíe el periodo de garantía (mínimo de 1 año) contemplado para las reparaciones.

### **Reducción en el tiempo de respuesta ante averías (hasta 10 puntos)**

Se otorgarán 5 puntos por cada 30 minutos de reducción en el tiempo de respuesta ante una avería.

Se han planteado estos criterios de adjudicación por considerar el precio lo más relevante del contrato, y el resto como mejoras a las condiciones exigidas en el pliego.

## **6.- OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS.**

Los límites que permiten apreciar que las proposiciones se consideran ofertas desproporcionadas o anormales, son:

- Cuando, concurriendo un solo licitador, la oferta del mantenimiento fijo por anualidad, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
- Cuando concurren dos licitadores, la que obtenga un 20% de puntos más que la otra oferta.
- Cuando concurren tres licitadores, las que obtengan un 10% de puntos más que la media aritmética de las puntuaciones obtenidas por todas las empresas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más baja cuando sea inferior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media.
- Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean superiores en más de 10% de unidades porcentuales a la media aritmética de las puntuaciones obtenidas por las empresas. No obstante, si entre ellas existen valoraciones que sean inferiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de mayor puntuación.

#### 7.- SOLVENCIA TÉCNICA.

Con el fin de garantizar en la ejecución del contrato de servicios la suficiente calidad y competencia de la empresa, deberá acreditar la solvencia técnica del empresario por los medios siguientes:

- Relación de los principales servicios o trabajos realizados, de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, en los últimos tres años que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente. ( A estos efectos se tendrá en cuenta un contrato con importe similar al presente contrato, o que la suma de varios contratos alcance el doble de este importe por año)
- Los licitadores deberán estar inscritos en el Registro de Empresas de Mantenimiento de Calefacción y Climatización de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Declaración del material, locales y equipo técnico que se disponga para la ejecución del contrato. (El adjudicatario deberá **disponer de personal permanente en el municipio de Teruel** una vez sea firmado el contrato). Como mínimo deberán disponer de local en Teruel, un Técnico Titulado al frente de la dirección del servicio, que será el interlocutor válido con el Ayuntamiento, un vehículo, un Técnico de mantenimiento, material y herramientas necesarias

para el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones de climatización. (La necesidad de su ubicación en el municipio de Teruel es debido a el tiempo de respuesta exigido, que ha de ser de 2 horas como máximo para la atención de averías)

- La empresa debe tener una experiencia DEMOSTRADA en mantenimiento de calefacciones de BIOMASA mayor de tres (3 años) y en más de tres (3) instalaciones similares a las existentes en el presente contrato, adjuntando copia de los contratos celebrados u otra documentación equivalente que lo acredite.

En el caso de que el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, su solvencia técnica se acreditará por el segundo, tercero y cuarto de los puntos anteriores, sin que en ningún caso sea aplicable lo establecido en el primer punto, relativo a la ejecución de un número determinado de servicios y trabajos.

La documentación que se presente para acreditar la solvencia técnica deberá ser suficiente para justificar que los licitadores se encuentran capacitados para gestionar el contrato en sus diferentes aspectos empresariales y técnicos.

En cualquier caso se considerará acreditada la solvencia económica, financiera y técnica o profesional del licitador mediante clasificación en el Grupo P, Subgrupo 3, Categoría 1 (Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones de calefacción y aire acondicionado).

Caso de presentar clasificación, el certificado deberá acompañarse de una declaración responsable del licitador en la que manifieste que las circunstancias reflejadas en el correspondiente certificado no han experimentado variación.

La responsabilidad civil derivada de los trabajos de mantenimiento y reparaciones efectuadas será cubierta mediante póliza suscrita en compañía de seguros adecuada y de la cuantía legalmente establecida.

## **8.- CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.**

Las empresas de mantenimiento deberán estar dadas de alta como pequeños productores de residuos tóxicos y peligrosos, disponer de recogida selectiva de los diferentes residuos tóxicos y peligrosos que se generen en la prestación de los servicios de mantenimiento de las instalaciones de climatización (Aceites, grasas, refrigerantes, etc..) y entregarlos a un gestor de residuos autorizado.

Justificación: Con esta medida se pretende asegurar el tratamiento adecuado de estos residuos y cumplir con la normativa que le es de aplicación.

## **9.- RESPONSABLE DEL CONTRATO.**

El responsable del presente contrato será el Ingeniero Técnico Municipal.

#### **10.- SUBCONTRATACIÓN.-**

Se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2017, en sus artículos 215 a 217.

#### **11.-PLAZO DE GARANTÍA.-**

Todas las reparaciones que se lleven a cabo en las instalaciones de climatización deberán efectuarse con diligencia, y deberán estar garantizadas por la empresa adjudicataria por un período de **un año**. En caso de cualquier incidencia, la empresa adjudicataria realizará todas las acciones necesarias para resolver la misma.

#### **12.-LOTES.-**

Siendo el objeto de este contrato el servicio de mantenimiento y reparación de las instalaciones de climatización de los edificios dependientes del Ayuntamiento de Teruel, y de conformidad con el apartado 3 b) del artículo 99 de la LCSP, se considera que el objeto del contrato no es susceptible de división en lotes, al concurrir las circunstancias excepcionales previstas en el artículo 99 LCSP, dado que la realización independiente de las prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría su correcta ejecución desde el punto de vista técnico.

No se considera adecuado la división en lotes del presente contrato, pues eso conllevaría el tener diferentes empresas mantenedoras de las instalaciones de climatización municipales, con la posible confusión para los responsables de los diferentes centros, a la hora de solicitar la presencia de los mantenedores por averías o incidencias en las instalaciones de climatización.

#### **13. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES**

La empresa adjudicataria cumplirá todos los requisitos estipulados en la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y reglamentaciones específicas. Como mínimo, antes del inicio del contrato, deberá presentar la documentación siguiente:

- Documento que acredite la organización preventiva propia ó certificado de que dispone de contrato con Servicio de Prevención Ajeno y está al corriente del pago.
- Plan de Prevención.
- Evaluación de riesgos.
- Certificados de formación, en materia de prevención de riesgos laborales, de los trabajadores adscritos al servicio.

- Recibí firmado sobre Información de los riesgos y medidas preventivas.
- Recibí firmado de la entrega de EPI's (elementos de protección individual).
- Certificados de aptitud del examen de salud.
- Declaración de conformidad CE de los equipos de trabajo.

Lo que informo para su conocimiento y efectos.

En Teruel, a fecha de firma electrónica,  
El Ingeniero Técnico Municipal.