

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN RELATIVO AL CONTRATO MIXTO DE OBRAS DE ADECUACIÓN DE CALDERAS, SUMINISTRO DE GAS PARA CALEFACCIÓN Y AGUA CORRIENTE SANITARIA Y MANTENIMIENTO INTEGRAL CON GARANTÍA TOTAL DE DICHAS INSTALACIONES DE LA “RESIDENCIA ESTUDIANTIL Y CENTRO DE ESTUDIOS RAMÓN PIGNATELLI, S.A.U.” – EXP. 2/2023

I.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 9-2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido son las siguientes:

El vigente contrato de servicios energéticos con mantenimiento y garantía total de la instalación de centralización para el sistema de producción térmica de la ciudad escolar Pignatelli fue suscrito en el año 2013 con una duración total de 10 años, estando próximo su vencimiento.

Dicho contrato incluye las prestaciones de gestión energética (suministro de combustible, control de calidad, cantidad, uso, seguimiento de la facturación), mantenimiento (preventivo, predictivo, conducción y vigilancia de las instalaciones), garantía total (reparación o sustitución de todos los elementos deteriorados de la instalación), obras de mejora de las instalaciones consumidoras de energía y financiación de las mismas.

Así las cosas y teniendo en cuenta que no se contempla prórroga alguna del referido contrato, se antoja necesaria la formalización de uno nuevo que incluya, además, mejoras para la disminución del consumo de energía y la implantación de un sistema de facturación que permita un mayor poder de adaptación y reacción frente a la actual y más que probable volatilidad futura de los precios de la energía. En este sentido, se plantea modificar la instalación térmica para aumentar su rendimiento estacional, disminuyendo de esta forma el consumo de energía y, consecuentemente, la emisión de gases de efecto invernadero y, al mismo tiempo, elevando el porcentaje de utilización de biomasa en los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria hasta el 50%, como mínimo.

El inicio de este expediente de contratación fue aprobado por director gerente de la sociedad, en uso de sus atribuciones reconocidas en los estatutos sociales y contrato de alta dirección.

II.- El presente contrato comprende el siguiente objeto:

Obras de reforma de la instalación térmica, suministro de gas para calefacción y agua corriente sanitaria y mantenimiento integral con garantía total de dichas instalaciones de la “Residencia Estudiantil y Centro de Estudios Ramón Pignatelli, S.A.”.

El objeto del contrato:

NO admite su división en Lotes. El contrato mixto comprende tres prestaciones principales, cuales son, la ejecución de obras de reforma de la instalación térmica, el servicio para su mantenimiento y el suministro de combustible para su funcionamiento. Las dos primeras se encuentran técnicamente vinculadas y se entiende imprescindible una buena coordinación para su correcta ejecución, la cual se vería menoscabada ante una pluralidad de contratistas diferentes, siendo que quien mejor conoce y puede mantener una instalación técnica es quien la ha acometido.

Si bien es cierto que el suministro de combustible podría quedar a priori al margen de esta vinculación, debe señalarse que en este caso la financiación de las inversiones a realizar por parte del contratista pivota sobre los ahorros energéticos que se concretan a lo largo de este contrato. Es por ello que, en última instancia, se espera que la no división en lotes redunde en una mejor relación calidad-precio del contrato. Además, dado que dicho combustible debe necesariamente estar integrado por gas y biomasa, la encomienda del suministro a otro contratista haría depender el uso de uno u otro exclusivamente de su coste y no atendiendo a criterios técnicos de uso eficiente de la instalación térmica.

Sí admite su división en Lotes. El número de lotes en que se divide el contrato es de _____.

Sí admite su división en Lotes, pero la misma no se considera conveniente por los siguientes motivos:

III.- El plazo de duración del contrato es de cinco años, no prorrogables.

IV.- El presupuesto base de licitación (1.130.343,15, sin IVA) **y el valor estimado del presente contrato** (1.130.343,15 euros, sin IVA), calculados de conformidad a lo dispuesto en los artículos 100 y 101 LCSP, tienen en consideración, tanto los costes salariales, como los gastos generales y el beneficio industrial esperado.

V.- El procedimiento de contratación elegido es el procedimiento abierto, teniendo en cuenta que se superan los umbrales establecidos en el artículo 159 LCSP para la modalidad simplificada.

Dado que asimismo se superan los umbrales establecidos en los artículos 20 y 21 LCSP, este contrato queda sujeto a regulación armonizada.

El expediente se tramitará de forma:

Ordinaria.

Urgente.

Anticipada.

VI.- Para participar en el procedimiento, los operadores económicos tienen que cumplir con los siguientes criterios de solvencia:

- Solvencia económica y financiera: el volumen anual de negocios del licitador referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos debe ser igual o superior a los 2.050.000 euros.
- Solvencia técnica o profesional:
 - o el licitador deberá haber realizado uno o varios suministros del mismo tipo o naturaleza similar al objeto de este contrato por valor de al menos, 150.000,00 euros (IVA excluido) anuales.

- el licitador deberá contar en su plantilla de personal con, al menos, una persona contratada con cualificación profesional y grado universitario en ingeniería.

Estos criterios de solvencia y clasificación han sido fijados teniendo en cuenta que están vinculados al objeto del contrato y son proporcionales al mismo.

Adscripción de medios personales y/o materiales a la ejecución del contrato:

No.

Sí: el licitador deberá adscribir a:

- Un ingeniero, quien responderá, entre otras, del control de calidad de la prestación.

VII.- En el contrato se incluyen como condiciones especiales de ejecución:

- Con el objetivo de lograr una gestión más eficiente y sostenible de los recursos, impulsando el uso de combustible ecológico y educando para la reducción de consumos se establece la obligación del adjudicatario, mediante un compromiso expreso, de realizar una acción formativa en el lugar de trabajo para el personal de la residencia, con una duración mínima de 5 horas, la cual deberá estar relacionada con el objeto del contrato (manejo de los equipos de calefacción, detección de averías, control de uso de los distintos combustibles afectos a la prestación y cualesquiera otras acciones similares, todas ellas tendentes a la consecución de los objetivos de sostenibilidad antes citados a través de un mejor conocimiento de las instalaciones).

VIII. El contrato se adjudicará mediante la aplicación de los siguientes criterios:

1. Precio (85 puntos), que se subdivide, a su vez, en los siguientes subcriterios:
 - 1.1. Ejecución de obras de reforma de la instalación térmica (15 puntos);
 - 1.2. Suministro de gas natural para grupo térmico de gas (26 puntos);
 - 1.3. Suministro de gas para cocina (4 puntos);
 - 1.4. Mantenimiento preventivo (5 puntos);
 - 1.5. Mantenimiento correctivo (5 puntos);
 - 1.6. Kw.H útil con generadores de biomasa (30 puntos);
2. Tiempo de respuesta a incidencias – mantenimiento correctivo (10 puntos);
3. Visita técnica a las instalaciones de la residencia (5 puntos).

La justificación de la elección de estos criterios se basa en los siguientes motivos:

- Criterio 1: El precio debe tener una ponderación significativa, en tanto el presupuesto disponible en la residencia para acometer este contrato es muy limitado.

Además, la volatilidad de los precios de la energía es sustancial y debe preponderar el ahorro de costes por encima de cualquier otro criterio, teniendo en cuenta que el suministro de combustible (cuya calidad, en este caso, no puede alterarse por su propia naturaleza -gas/biomasa-) y el mantenimiento de las instalaciones donde se consume representan casi un 80% del valor estimado del contrato.

- Criterio 2: Dado que el uso de la instalación es continuo, es imprescindible que las interrupciones técnicas en el suministro de calefacción y agua corriente sanitaria que, en su caso, puedan acaecer se reduzcan al mínimo, teniendo en cuenta que se trata de un emplazamiento que acoge a más de 300 estudiantes.

Es por ello que se incentiva la existencia de un servicio técnico que garantice, con la mayor celeridad posible, la sustitución o reparación de elementos indispensables para el mantenimiento en uso de la instalación, con el objetivo de evitar afecciones a los usuarios. Resulta irrenunciable, por tanto, un tiempo de respuesta mínimo por parte del adjudicatario.

- Criterio 3: A los efectos de dimensionar adecuadamente las obras de reforma de la instalación térmica, así como su rendimiento, se considera necesaria una visita técnica que permita revelar in-situ el estado actual de las instalaciones y sus posibilidades de funcionamiento.

IX. Para participar en la licitación:

No se exige **garantía provisional**.

Se exige garantía provisional en consideración a: _____.

Respecto de la **garantía definitiva** exigible al licitador propuesto como adjudicatario,

Se exige que se constituya conforme a lo dispuesto en el artículo 107 LCSP. Adicionalmente, se contempla la posibilidad de que pueda constituirse mediante retención en el precio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 108.2 LCSP y en el artículo 47 de la Ley 11/2023, de 30 de marzo, de uso estratégico de la contratación pública de la Comunidad Autónoma de Aragón.

No se exige constituir garantía, pues no resulta necesario atendiendo a: _____.

X. En cuanto al plazo de garantía del contrato:

Se fija en 1 año respecto a las obras de reforma de la instalación térmica (según detalle del presupuesto de ejecución material incluido en la memoria técnica), sin perjuicio de la ampliación que, en su caso, pueda ofrecer el adjudicatario. Con respecto a calderas y resto de elementos incorporables a la maquinaria (bombas, contadores, etc.), la garantía es total para toda la duración del contrato conforme a las prescripciones de los mantenimientos preventivos (y, en su caso, correctivos) a realizar.

No se exige, pues no resulta necesario atendiendo a: _____.

XI. Se prevé la posibilidad de modificar el contrato:

Solamente por razones de interés público en los casos y en la forma previstos en la Subsección 4ª, Sección 3ª, Capítulo I, Título I, Libro II LCSP, y de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 191 de la LCSP, con las particularidades previstas en el artículo 207 del mismo cuerpo legal.

XII. Finalmente y por lo que se refiere a la subcontratación:

En relación con las obras de reforma de la instalación térmica, única y exclusivamente se admitirá la subcontratación en cualesquiera de los trabajos a continuación relacionados -los cuales se corresponden con la descripción de los epígrafes y capítulos incluidos en la memoria técnica-, siempre y cuando el volumen total subcontratado no exceda del 20% del presupuesto total de ejecución material de la obra tomado en su conjunto:

1 Desguace, desmontaje y retirada de elementos y verificación	7.029,20
2 Adecuación de sala de máquinas	8.147,96
5 Instalaciones complementarias	43.853,79
<hr/>	
TOTAL	59.030,95

Con respecto a la prestación del suministro de gas, se considera una tarea crítica que no puede ser objeto de subcontratación y, en consecuencia, debe ser ejecutada por el contratista principal. Dicho de otro modo, el suministro de energía por compañías distribuidoras o comercializadoras de la misma debe ser contratado por éste último.

En Zaragoza, a 20 de septiembre de 2023.

Fdo. D. Julián Millán Gil
Director-gerente