



Asamblea Regional  
de Murcia

Servicios Administrativos

## **INFORME PREVIO RELATIVO A LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN DE LA ASAMBLEA REGIONAL DE MURCIA. EXP ARM CO 13/2023**

### **1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD, NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LAS NECESIDADES QUE PRETENDEN CUBRIRSE CON EL CONTRATO PROYECTADO, ASÍ COMO IDONEIDAD DE SU OBJETO Y CONTENIDO PARA SATISFACERLAS (art. 28 y 116 de la LCSP):**

1.1. Necesidad del contrato: Las instalaciones de climatización deben estar adecuadamente mantenidas, no solo por evidentes motivos de funcionamiento y prestación efectiva del servicio a que se dedican, sino también por exigencia de la normativa reguladora de la materia, contenida en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE) aprobado por Real decreto 1027/2007 de 20 de julio.

La exigencia de que dicho mantenimiento sea realizado por empresas habilitadas administrativamente para su realización, así como la falta de personal de la Asamblea Regional de Murcia cualificado para ello, impide afrontarlo por medios propios.

1.2. Naturaleza del contrato: Carácter administrativo. Servicios.

1.3. Extensión de las necesidades que pretenden cubrirse: Mantenimiento reglamentario de las instalaciones de aire acondicionado, extensivo a preventivo en algunos de los aparatos.

1.4. Idoneidad del objeto: El mantenimiento reglamentario es suficiente para cubrir las exigencias legales en la materia. La extensión a preventivo es adecuada para evitar problemas futuros y monitorizar el estado de la instalación para adelantar la necesidad de posibles actuaciones o reparaciones.

1.5. Contenido para satisfacer las necesidades indicadas:

Este contrato se refiere a las instalaciones propiedad de la Asamblea Regional de Murcia, sitas en su sede ubicada en paseo de Alfonso XIII, nº 53, 30203 de Cartagena que se detallan en el anexo I del pliego de prescripciones técnicas.

Que corresponden a los siguientes epígrafes del CPV:

50720000-Servicios de reparación y mantenimiento de calefacción central.

50730000- Servicios de reparación y mantenimiento de grupos refrigeradores.



Asamblea Regional  
de Murcia

Servicios Administrativos

## **2.- JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ELEGIDO (art. 116.4 de la LCSP):**

El procedimiento elegido es el abierto simplificado, ya que de acuerdo con el artículo 159.1 b) de la LCSP, no existen criterios evaluables mediante juicios de valor.

Así mismo, y de conformidad con el artículo 1 de la LCSP, el procedimiento elegido garantiza la consecución de los objetivos y principios relativos a igualdad, libertad de acceso a las licitaciones, publicidad, objetividad y transparencia. Todo ello dirigido a un eficiente control del gasto, resultado de calidad y elección de la oferta económicamente más ventajosa.

## **3.- INFORME SOBRE INSUFICIENCIA DE MEDIOS: (art. 116.4 LCSP).**

Se ha constatado que esta Administración no cuenta con medios materiales suficientes para cubrir las necesidades objeto de contratación, ni pueden ser ejecutadas por el personal que presta servicios a la entidad al carecer de la cualificación profesional adecuada, se estima necesario que se proceda a celebrar un contrato.

## **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD PARA CONTRATAR DE LOS PARTICIPANTES, HABILITACIÓN LEGAL REQUERIDA AL ADJUDICATARIO.**

Como empresa instaladora/mantenedora de instalaciones térmicas en edificios.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 36 del Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, las personas físicas o jurídicas que deseen establecerse como empresas instaladoras o mantenedoras de instalaciones térmicas de edificios deberán presentar, previo al inicio de la actividad, ante el órgano competente de la comunidad autónoma en la que se establezcan, una declaración responsable en la que el titular de la empresa o su representante legal manifieste que cumple los requisitos que se exigen en el reglamento, que disponen de la documentación que así lo acredita y que se comprometen a mantenerlos durante la vigencia de la actividad.

Resulta necesario que la empresa mantenedora disponga también de la habilitación como instaladora/mantenedora de baja tensión, ya que, de las labores de mantenimiento y reparación puede resultar necesario realizar actuaciones en baja tensión.

La habilitación profesional podrá ser justificada mediante la remisión a los correspondientes registros públicos oficiales accesibles (Registro Integrado Industrial RII, o de cada Comunidad Autónoma), indicando la concreta ubicación de la inscripción en la web.

## **5.- SOLVENCIA**

Considerando el importe de la contratación y la complejidad técnica de las prestaciones que la componen se opta por solicitar las siguientes condiciones de solvencia:



Asamblea Regional  
de Murcia

Servicios Administrativos

Solvencia económica. Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior a una vez y media el valor estimado del contrato.

Solvencia técnica. Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y del número de directivos durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación. Será requisito mínimo disponer de una plantilla media en los últimos 3 años de 8 trabajadores. Este requisito se justifica en la necesidad de que la empresa tenga una disponibilidad de personal suficiente para hacer frente a los tiempos de respuesta ante averías que se exigen en el contrato. Su acreditación podrá hacerse efectiva mediante informe de plantilla media de trabajadores emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.

## **6.- JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO (ART. 202 LCSP):**

CONDICIÓN DE EJECUCIÓN DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL.

Con la finalidad de evitar el vertido a la atmósfera de gases de efecto invernadero procedentes de la instalación a mantener el adjudicatario deberá remitir anualmente los certificados de depósito de los gases extraídos de la instalación a consecuencia de las labores de mantenimiento. Esta condición no tiene el carácter de esencial. Su incumplimiento tendrá la consideración de infracción grave a los efectos establecidos en la letra c) del apartado 2 del artículo 71 LCSP.

## **7.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (art. 116.4 de la LCSP):**

Siguiendo el principio de mejor relación calidad-precio recogido en el artículo 131.2 LCSP, se han tenido en cuenta criterios, evaluables mediante fórmulas que respondan lo mejor posible a las necesidades de esta administración.

Los criterios de adjudicación serán los siguientes:

### **A) ASPECTOS EVALUABLES MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS Y PORCENTAJES (puntuación máxima 100 puntos).**

#### **1.- Baja en el precio de licitación. Máxima puntuación 80 puntos.**

No podrán exceder del presupuesto de licitación determinado en el pliego.

La valoración de la puntuación obtenida se realizará otorgando la máxima puntuación a la oferta económica más ventajosa y puntuando el resto de las ofertas proporcionalmente de acuerdo con la siguiente fórmula:



(Precio de licitación- Precio ofertado) x Puntuación máxima / (Precio de licitación – Precio mejor oferta).

## 2.- Tiempo de respuesta ante averías e incidencias. Máxima puntuación 20 puntos.

El tiempo de respuesta no podrá exceder de 48 horas contadas desde la comunicación de la avería de lunes a viernes, excluidos festivos locales en el término municipal de Cartagena.

Los puntos se atribuirán mediante la siguiente tabla:

TIEMPO DE RESPUESTA	PUNTOS
36 HORAS O MÁS	0
MENOS DE 36 Y MÁS DE 24 HORAS	10
HASTA 24 HORAS	20

## B) ASPECTOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIOS DE VALOR.

No procede.

## 8.- JUSTIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (art. 100 de la LCSP):

Los costes que se expresan han sido calculados sobre la base del Convenio colectivo del metal y sus tablas salariales publicado en el BORM de 6 de septiembre de 2023.

8.1: Se desglosa en cálculo anual entre:

- **COSTES DIRECTOS: 16.879,12 €.** Que se desglosan como sigue:
  - **Costes de personal: 13.879,12 €** (874 horas\*15,88 €/hora)

Salario Oficial de 1ª (según convenio colectivo BORM 206 de 06/09/2023- tabla salarial 2024-2025) 21.007,75 €/año sobre 1759 horas/año= **11,94 €/hora**

Cargas Sociales al 33%: **3,94 €/hora**

Total coste horario: **15,88 €/hora.**

Total horas anuales estimadas: **874 horas hombre/año**, con el siguiente desglose.

- Una visita semanal de 6 horas a realizar por 2 operarios:  $52*6*2= 624$  horas
- Visitas de asistencia a reparaciones: 154 horas estimadas
- Visitas por cambios de ciclo de las plantas invierno/verano: 96 horas

- **Costes de materiales: 3.000 €**

- **COSTES INDIRECTOS: 3.375,82 €**



Asamblea Regional  
de Murcia

Servicios Administrativos

Estimados en un 20 % de los costes directos y que incluyen:

- Gastos generales 14%
- Beneficio industrial 6%

8.2. Presupuesto base de licitación:

Importe Anual Neto: **20.254,94 € (16.879,12 €+3.375,82 €)**

**Importe total para los dos años del contrato: 40.509,88 €**

**Importe total IVA incluido: 40.509,88 € + 8.507,07 € = 49.016,95 €**

## 9.- DURACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se iniciará a la firma del mismo.

El contrato tendrá una duración de dos años prorrogable por anualidades sucesivas hasta un máximo de 4 anualidades.

## 10.- REVISIÓN DE PRECIOS (art. 103 LCSP):

No procede debido a que el periodo de vigencia del contrato es suficientemente corto para que los posibles costes del mismo se encuentren plenamente reflejados en el presupuesto de licitación, habida cuenta de que los costes de personal han sido calculados en base a las tablas salariales de convenio para el periodo 2024-2025.

## 11.- CAUSAS DE MODIFICACIÓN:

No se prevé la modificación del contrato, ya que no se estima probable la ampliación significativa de las potencias instaladas.

La sustitución de la maquinaria incluida en el Anexo por otra de las mismas o similares características no supondrá modificación del contrato ni dará lugar a variación del precio.

Las ampliaciones de potencia instalada o las ampliaciones de aparatos y equipos que no supongan un aumento superior al 10% de la potencia total de la instalación, tampoco supondrán modificación del contrato ni darán lugar a variación de precios.



Asamblea Regional  
de Murcia

Servicios Administrativos

## **12.- OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS.**

Tendrán inicialmente esta consideración aquellas proposiciones que contengan una oferta económica inferior en un 20% a la media de las ofertas presentadas. Para el cálculo de esta media no se tendrán en consideración aquellas ofertas inferiores en un 30% al precio de licitación.

El criterio de tiempo de respuesta no se toma en consideración, ya que la horquilla de horas tiene más vinculación con factores organizativos y de proximidad de instalaciones que con aspectos económicos.

## **13.- ABONO DEL PRECIO.**

El abono del precio se realizará contra presentación de factura periódica debidamente conformada.

## **14.- DIVISIÓN EN LOTES DEL CONTRATO (art. 116.4 de la LCSP):**

No procede. Las prestaciones de mantenimiento de cada tipo de instalación no pueden ser ejecutadas con total independencia unas de otras, ni es conveniente que empresas distintas converjan en una instalación que está ubicada en un único edificio compartiendo elementos comunes.

## **15.- TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES POR EL CONTRATISTA.**

La ejecución del contrato no supone tratamiento de datos personales.