

INFORME JUSTIFICATIVO DEL EXPEDIENTE

TÍTULO: Servicio de mantenimiento integral y de gestión técnica del Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT) del Parque Tecnológico de Andalucía PTA en Málaga


NÚMERO DE EXPEDIENTE: CONTR_2025_253265

ÓRGANO PROPONENTE: Unidad de Infraestructuras de la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos

INDICE

- I. REQUISITOS DE APTITUD.
- II. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.
- III. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ELENA ORAMAS MARTIN	29/08/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9PHVT8BYBPQXAYAW92DQZKCR8	PÁG. 1/8	

ANA ISABEL DE LA TORRE LOPEZ		29/08/2025 12:53:30	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwp4GI7z7TjtZgu192AH2ter1p5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



I. REQUISITOS DE APTITUD.

Se exige habilitación empresarial o profesional: Si

En caso afirmativo, especificar:

- **Habilitación que se exige:**

Para concurrir a la licitación se requiere a los licitadores disponer a la fecha de presentación de las proposiciones de las siguientes habilitaciones:

- 1.- Habilitación como instalador autorizado de electricidad Baja Tensión para categorías especialistas (IBTE)
- 2.- Habilitación como empresa mantenedora de instalaciones térmicas de edificios
- 3.- Habilitación como empresa mantenedora de instalaciones de protección contra incendios

Las citadas habilitaciones deberán subsistir durante la perfección del contrato y estar vigentes durante la ejecución de las prestaciones para las que se requieren las mismas.

- **Forma de acreditación:**

A efectos de acreditación, la persona que haya presentado la mejor oferta deberá presentar en relación con cada una de las habilitaciones y de conformidad con la normativa referenciada:

- Documentación acreditativa de la presentación de la declaración responsable que habilita para el ejercicio de las actividades ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en la que se haya efectuado la presentación, así como el número de identificación de la empresa que le haya sido asignado de oficio por el citado órgano.
- **Justificación de su exigencia:**

La referida exigencia de disponer de las habilitaciones anteriormente enumeradas se debe a que son habilitaciones explícitamente requeridas por sus respectivas normativas técnico-legales de aplicación y de obligado cumplimiento para la realización de las correspondientes actividades de mantenimiento sobre las instalaciones del edificio objeto del contrato.

Concretamente, y siguiendo la misma numeración anteriormente empleada, los requerimientos de dichas habilitaciones para realizar las correspondientes actividades se especifican en las normativas que se exponen a continuación:

1. ITC-BT-03 del Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión, y en virtud de la cual se requiere la referida habilitación para realizar las actuaciones de mantenimiento sobre las instalaciones eléctricas de baja tensión del edificio EMT.
2. Capítulo VIII del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, según el cual se requiere la referida habilitación para la realización de las actuaciones de mantenimiento sobre las instalaciones de climatización y agua caliente sanitaria del edificio EMT.
3. Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (o bien según el Apéndice 1 del RD 1942/1993 de 5 de noviembre) para como mínimo las siguientes tipologías de equipos y sistemas objeto del contrato según el PPT:
 - Sistemas automáticos de detección de incendios
 - Sistemas manuales de alarma de incendios

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ELENA ORAMAS MARTIN	29/08/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9PHVT8BYBPQXAYAW92DQZKCR8	PÁG. 2/8	

ANA ISABEL DE LA TORRE LOPEZ		29/08/2025 12:53:30	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwp4GI7z7TjtZgu192AH2ter1p5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Sistemas de comunicación de alarmas
- Sistemas de abastecimiento de aguas contra incendios
- Sistemas de bocas de incendio equipadas
- Sistemas de extinción por rociadores automáticos de agua
- Sistemas de extinción por agua pulverizada
- Sistemas de extinción por polvo
- Sistemas de extinción por agentes extintores gaseosos

Dentro de todas las acreditaciones que son requeridas por sus respectivas normativas técnico-legales de aplicación y obligado cumplimiento para la realización de las correspondientes actividades de mantenimiento sobre las instalaciones del edificio objeto del contrato, e incluidas en el PPT, sólo se requieren estas tres habilitaciones para concurrir a la licitación por tratarse de las actividades que representan la parte principal de la prestación, las que presentan mayores complicaciones técnicas y requieren personal con alto grado de especialización. El resto de habilitaciones que se contemplan en el PPT aunque necesarias para la ejecución del contrato se corresponden con actividades de menor relevancia en el conjunto del contrato.

II. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas:

1. **Criterio: Proposición económica para la PARTE PRINCIPAL del contrato, es decir, su “Prestación Básica” sin incluir las previsiones económicas para horas de correctivos ni para materiales de repuesto.**

Puntuación: hasta 50 puntos

La máxima puntuación (50,00 puntos) la obtendrá la proposición económica de la Prestación Básica más baja de las admitidas; la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la proposición económica que coincida con el importe de dicha prestación básica en el desglose del presupuesto de licitación; y las proposiciones intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Para el cálculo de su puntuación (X) y conforme a dicho criterio, se aplicará la siguiente fórmula en función del importe (Of) de cada proposición económica admitida

Fórmula:

$$X = \frac{Max (PL - Of)}{PL - OMB}$$

Siendo:

PL= Importe de la Prestación Básica del contrato en el desglose del Presupuesto de Licitación, en euros, dicho importe es de 55.760,64 €, IVA excluido.

Max= Máxima puntuación posible de la proposición económica en este caso es de (50 puntos)

OMB= Proposición económica Más Baja (en euros sin IVA).

Of= Oferta económica de la empresa que se está valorando para la “Prestación Básica” del contrato (en euros IVA excluido).

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ELENA ORAMAS MARTIN	29/08/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9PHVT8BYBPQXAYAW92DQZKCR8	PÁG. 3/8	

ANA ISABEL DE LA TORRE LOPEZ		29/08/2025 12:53:30	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwp4GI7z7TjtZgu192AH2ter1p5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



No se admitirán proposiciones económicas para la Prestación Básica del Contrato de importe superior al importe máximo previsto para la prestación básica que es de 55.760,64 € antes de IVA.

Justificación:

- **Del criterio y vinculación con el objeto del contrato:** Este criterio, de carácter cuantitativo, está plenamente justificado por los Apartados 1 y 2 del Art. 145 de la LCSP, pues según el punto 3º del referido Apartado 2, la evaluación de la mejor relación calidad-precio requerirá siempre un criterio relacionado con los costes, como puede ser el precio de la referida “Prestación Básica” del contrato. En cuanto a la vinculación con el objeto del contrato, resulta obvia según el Apartado 6 del mismo Art. 145 por referirse a un aspecto fundamental de la realización de las prestaciones del contrato.
- **De la fórmula:** Se emplea una función proporcional y lineal que otorga la máxima puntuación a la oferta más baja y 0 puntos a la que coincida con el importe de la referida “Prestación Básica” en el desglose del presupuesto de licitación, valorándose las ofertas intermedias mediante un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos y mínimos indicados anteriormente. Está por tanto formulado de una manera objetiva, no discriminatoria, transparente y proporcional, para ser evaluado de manera sencilla y en condiciones de competencia efectiva, todo ello de conformidad con el Apartado 5 del Art. 145 de la LCSP.

2. Criterio: Proposición de PRECIO UNITARIO por HORA DE MANO DE OBRA eventual para apoyo especializado para mantenimientos correctivos.

Puntuación: hasta 30 puntos

La máxima puntuación (30,00 puntos) la obtendrá la proposición de Precio Unitario por Hora más baja de las admitidas; la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la proposición de Precio Unitario por Hora que coincida con el mismo Precio en el desglose del presupuesto de licitación; y las proposiciones intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente . Para el cálculo de su puntuación (*Ypu*) conforme a dicho criterio, se aplicará la siguiente fórmula en función del importe (*Ocpu*) de cada proposición económica admitida

Fórmula:

$$X = \frac{Mpu \times (PuL - Ocpu)}{PuL - OMBpu}$$

Siendo:

Ocpu= La proposición de Precio Unitario por Hora a puntuar (en euros antes de IVA)

PuL=Precio Unitario para estas horas de mano de obra en el desglose del presupuesto de licitación en euros; su importe es 26,31€/h (antes de IVA)

Mpu= Máxima puntuación posible de la proposición de Precio Unitario por Hora (30 puntos)

OMBpu= Proposición de Precio Unitario por Hora Más Baja (en euros antes de IVA)

Justificación:

Del criterio y vinculación con el objeto del contrato: Este criterio, de carácter cuantitativo, está plenamente justificado por los Apartados 1 y 2 del Art. 145 de la LCSP, pues según el punto 3º del referido Apartado 2, la evaluación de la mejor relación calidad-precio requerirá siempre un criterio relacionado con los costes, como puede ser el precio unitario de estas horas de mano de obra específicas para las actuaciones correctivas. En cuanto a la vinculación con el objeto 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ELENA ORAMAS MARTIN	29/08/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9PHVT8BYBPQXAYAW92DQZKCR8	PÁG. 4/8	

ANA ISABEL DE LA TORRE LOPEZ	29/08/2025 12:53:30	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwp4GI7z7TjtZgu192AH2ter1p5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



resulta obvio según el Apartado 6 del mismo Art. 145 por referirse a unas prestaciones explícitamente contempladas en la realización del contrato.

De la fórmula: Se emplea una función proporcional y lineal que otorga la máxima puntuación a la proposición de precio unitario más baja y 0 puntos a la que coincida con el precio unitario de dichas horas de mano de obra en el desglose del presupuesto de licitación, valorándose las proposiciones intermedias mediante un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos y mínimos indicados anteriormente. Está por tanto formulado de una manera objetiva, no discriminatoria, transparente y proporcional, para ser evaluado de manera sencilla y en condiciones de competencia efectiva, todo ello de conformidad con el Apartado 5 del Art. 145 LCSP.

3. Compromiso de implantación de un sistema de Gestión del Mantenimiento Asistida por Ordenador (GMAO), que permita facilitar la gestión del mantenimiento de activos, involucrando la gestión de documentos técnicos, órdenes de trabajo, planes de mantenimiento, recambios/repuestos, costes, etc, incluyendo la carga inicial de datos, así como la operación de la herramienta, la gestión de los activos, de los pedidos, de los planes de mantenimiento, del stock de repuestos, de las auditorias e inspecciones, de la generación de informes, etc.

Hasta un máximo de 20 puntos.

El GMAO a implantar permitirá que se determinen una o varias personas pertenecientes a la Agencia IDEA que desde su puesto de trabajo tengan acceso a comprobar en tiempo real el estado de mantenimiento del edificio, de las operaciones realizadas y de los resultados obtenidos.

Además, la aplicación a implantar permitirá que toda la información introducida en el GMAO deba ser fácilmente exportable en formato electrónico estándar, de forma que se permita la continuidad de la gestión asistida por ordenador en el futuro mantenimiento del edificio EMT independientemente de la plataforma usada.

El plazo máximo para su puesta en servicio es de 90 días naturales desde el inicio de la ejecución del contrato.

Igualmente, el contratista se compromete a aportar todas las actualizaciones de licencias que fueran necesarias.

El GMAO a implantar deberá cumplir como mínimo con las siguientes funcionalidades básicas:

- Servicio de recogida de avisos por internet.
- Gestión de activos y de su correspondiente jerarquía para que se pueda acceder a toda la información sobre cada equipo en cualquier momento
- Planificación y programación de los mantenimientos preventivos, para que puedan programarse las inspecciones de rutina
- Gestión de los mantenimientos correctivos derivados de averías o incidencias para que pueda gestionarse y resolverse cualquier imprevisto
- Control del stock de repuestos y recambio, para controlar el inventario y evitar la interrupción de existencias.
- Gestión de compras de material MRO (Mantenimiento, Reparación y Operaciones)
- Gestión de solicitudes y ordenes de trabajo, que puedan ser generadas por cualquier empleado o personal de la Agencia IDEA, lo que facilite la detección de posibles averías y su seguimiento
- Control de costes asociados al mantenimiento
- Monitoreo de consumos energéticos, como el agua, el gas y la luz

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ELENA ORAMAS MARTIN	29/08/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9PHVT8BYBPQXAYAW92DQZKCR8	PÁG. 5/8	

ANA ISABEL DE LA TORRE LOPEZ		29/08/2025 12:53:30	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NjyGwp4GI7z7TjtZgu192AH2ter1p5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Generación de informes y reportes, indicadores de desempeño e informes de rendimiento que permitan realizar el seguimiento del servicio
- Gestión de cumplimiento de normativas e inspecciones.

Todas las funcionalidades descritas tendrán salida de datos de manera inmediata. Serán puestas a disposición de la Agencia IDEA tantos accesos (usuarios) como por ésta sea requerido, sin límite. Todas las funcionalidades referidas se integraran de una manera nativa dentro del software de gestión. No se aceptaran propuestas basadas en módulos adicionales al GMAO.

Consistirá en la presentación del documento de compromiso conforme al modelo que figura en el Anexo V-C. En dicha declaración se deberá indicar el software de GMAO propuesto que deberá ser de uso específico como GMAO (marca y modelo) no se admitirán soluciones parciales del software propuesto o desarrollos no específicos basados en uso de hojas de cálculo, ficheros compartidos, o bases de datos genéricas, entre otros.

La presentación de dicho documento con un software de GMAO válido se valorará con máxima puntuación (20 puntos).

En caso de que no se presente el referido documento de compromiso o no se presente conforme al modelo, su correspondiente puntuación será 0,00 puntos.

Fórmula: La asignación de la puntuación se hará del siguiente modo

- Presentación de documento de compromiso de implantación de un sistema de Gestión del Mantenimiento Asistida por Ordenador (GMAO) indicando el software propuesto para el EMT. Se valorará con 20 puntos.
- En caso de que no se presente el referido documento de compromiso o no se presente conforme al modelo, su correspondiente puntuación será 0 puntos.


Justificación:

Del criterio y vinculación con el objeto del contrato: Es un criterio de tipo cualitativo y claramente vinculado al objeto del contrato según el apartado 6 del Art. 145 LCSP, puesto que integra las prestaciones de los medios materiales y humanos del contrato pero atendiendo a la forma de la prestación a la hora de realizar una serie de tareas de mantenimiento explícitamente incluidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

- La implantación de un sistema GMAO a la hora de realizar el mantenimiento preventivo permite que la prestación del servicio aumente la vida útil de los equipos, proporcione más seguridad, realice un mejor control y planeación y sobre todo reduzca los tiempos de espera y de comunicación. En general los principales beneficios en la prestación son entre otros los siguientes:
 - Reducción de los costes de gestión de mantenimiento
 - Aumentar la eficiencia
 - Adecuada gestión de la documentación
 - Estandarización y homogenización de las tareas de mantenimiento
 - Gestión de inventarios y compras automatizadas
 - Disminución de los mantenimientos correctivos
 - Control de la gestión de los tiempos de mantenimiento
 - Mejor control de costes
 - Optimización de la toma de decisión tras análisis de datos
 - Mejorar la identificación de las causas de las averías

De la fórmula: La puntuación se asigna totalmente a la aportación del compromiso.

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ELENA ORAMAS MARTIN	29/08/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9PHVT8BYBPQXAYAW92DQZKCR8	PÁG. 6/8	

ANA ISABEL DE LA TORRE LOPEZ		29/08/2025 12:53:30	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwp4GI7z7TjtZgu192AH2ter1p5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Con respecto a su peso en la ponderación total de la oferta, se pretende que dicho peso refleje la ventaja que para la Agencia IDEA supone disponer de un sistema de Gestión del Mantenimiento Asistida por Ordenador y que supone a la Agencia IDEA un enorme salto cualitativo en el mejor seguimiento del mantenimiento, la planificación, el control de stocks, la gestión de incidencias o el cumplimiento de normativas entre otras muchas ventajas.

Valorándose de una manera objetiva, no discriminatoria y transparente para ser evaluado de manera sencilla y en condiciones de competencia efectiva, todo ello de conformidad con el Apartado 5 del Art. 145 LCSP.

Umbral mínimo de puntuación necesaria para continuar en el proceso selectivo:

Se establece un umbral: No.

IV. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

Descripción de la condición especial de ejecución del contrato: de conformidad con el Art. 202 de la LCSP, será una condición de tipo medioambiental, y consistirá en lo siguiente:

- Durante la prestación del contrato se deberán optimizar el consumo de agua del edificio EMT objeto del contrato, para lo cual deberá realizar de manera especialmente eficiente las operaciones y mantenimientos preventivos sobre las instalaciones que influyen sobre los mismos, que se enumeran en el anexo III del PPT.

Esta condición persigue las siguientes finalidades, todas ellas de conformidad con lo indicado en el apartado 2 del mismo Art. 202 de la LCSP.

- Una gestión más sostenible del agua, al promover la optimización de su consumo.

Vinculación de la condición con el objeto del contrato: de conformidad con lo indicado en el Apartado 1 del art. 202 de la LCSP, la condición especial de ejecución anteriormente expuesta está integrada dentro del proceso de prestación de los servicios objeto del contrato por referirse expresamente a las operaciones y mantenimientos preventivos de las instalaciones del edificio EMT objeto del mismo.

Consecuencias de su incumplimiento:

¿Se les atribuyen el carácter de obligación contractual esencial a los efectos señalados en la letra f) del artículo 211 de la LCSP?: No

En caso negativo, ¿se tipifica como infracción grave a los efectos establecidos en la letra c) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP?: No

Penalizaciones por incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución del contrato: Si

En caso afirmativo, indicar las penalidades conforme al artículo 192 de la LCSP.

Conforme al apartado 1 del referido Art. 192 de la LCSP y al apartado 1 del Art. 202 de la LCSP al cual hace mención el anterior, se aplicaría la siguiente penalización por incumplimiento de la Condición Especial de Ejecución anteriormente expuesta:

- Penalización por exceso de consumo de agua durante un trimestre, considerándose como exceso de consumo aquel que suponga un incremento superior al 20% sobre el consumo total de agua de los dos edificios que se haya producido en el mismo periodo, en base a los datos históricos de los consumos de ambos edificios.

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ELENA ORAMAS MARTIN	29/08/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9PHVT8BYBPQXAYAW92DQZKCR8	PÁG. 7/8	

ANA ISABEL DE LA TORRE LOPEZ		29/08/2025 12:53:30	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwp4GI7z7TjtZgu192AH2ter1p5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Para aplicar la penalización dicho exceso de consumo deberá poder atribuirse a causas demostradamente imputables al contratista: negligencia, error u omisión en las operaciones de mantenimiento de las instalaciones en las que se ha producido dicho exceso.
- En dicho caso, se podrá aplicar una penalización económica por importe equivalente al valor del exceso de consumo, de acuerdo con el precio unitario de la correspondiente factura de suministro.
- Dicha penalización se descontará del importe de las facturas mensuales correspondientes a las prestaciones del servicio. En caso de que no pudiera descontarse de las citadas facturas, se descontará de la garantía definitiva.

Dicho procedimiento, que resulta proporcional a la gravedad del incumplimiento, se podrá aplicar de forma recurrente en caso de reincidencia, pudiendo aplicarse hasta un máximo total acumulado del 10% del importe de la prestación básica ofertado. En caso de superar dicho importe será causa de resolución del contrato.

Firma del órgano emisor.

Unidad de Infraestructuras de la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos.

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ELENA ORAMAS MARTIN	29/08/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm9PHVT8BYBPQXAYAW92DQZKCR8	PÁG. 8/8	

ANA ISABEL DE LA TORRE LOPEZ		29/08/2025 12:53:30	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwp4GI7z7TjtZgu192AH2ter1p5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	