Sevilla TechPark

EXPEDIENTE NÚMERO CEPI 09/26
INFORME JUSTIFICATIVO DE LA NECESIDAD

1.– OBJETO DEL CONTRATO:

Contratación de los servicios de mantenimiento integral de las instalaciones del edificio Centro de Empresas Pabellón de Italia.

2.– JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN DEL CONTRATO EN LOTES.

Como consecuencia del efecto directo del artículo 46.1 y 2 de la Directiva 2014/24/UE, la regla general de los contratos es la división en lotes y, sólo en caso de que el órgano de contratación decida no dividir el contrato, deberá motivarlo. Atendiendo a esta regla general, se justifica a continuación la no división en lotes de este contrato.

Este contrato no se divide en lotes, por ser el Centro de Empresas Pabellón de Italia un único centro de trabajo independiente cuyo servicio de mantenimiento de instalaciones no puede dividirse en distintos lotes por razones de coordinación y eficiencia del servicio.

3.– MOTIVACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN Y PLAZO ESTIMADO DE EJECUCIÓN:

3.1.– MOTIVACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN:

La sociedad PCT Cartuja, S.A lleva a cabo la explotación del edificio Centro de Empresas Pabellón de Italia, por cuenta de la Comunidad de Bienes, Centro de Empresas Pabellón de Italia. En este edificio se prestan servicios de arrendamiento de oficinas, alquiler de salas de reuniones, formación y otros eventos a terceras empresas, para poder cumplir con estos servicios, se debe poder asegurar el buen funcionamiento del edificio y la conservación de sus prestaciones iniciales de seguridad, habitabilidad y funcionalidad, a través del mantenimiento integral de sus instalaciones.

Actualmente, el contrato de prestación de los servicios de mantenimiento integral de las instalaciones del Centro de Empresas Pabellón de Italia tiene vigencia hasta el 31 de agosto de 2026, incluido.

Por todo ello, existiendo la necesidad de seguir prestando estos servicios, se procede a licitar la contratación del servicio de mantenimiento integral de instalaciones en el edificio Centro de Empresas Pabellón de Italia, a través de este procedimiento abierto.

3.2.- PLAZO ESTIMADO DE EJECUCIÓN:

Este contrato tendrá una duración inicial de 12 meses. A la finalización del plazo de duración del mismo, éste podrá ser prorrogado por una única vez, por un periodo de 12 meses más, siendo la prórroga obligatoria para el contratista, siempre que el preaviso se produzca al menos con la antelación mínima de dos meses respecto a la fecha de finalización de la duración del contrato.

4.- INSUFICIENCIA DE MEDIOS PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO CENTRO DE EMPRESAS PABELLÓN DE ITALIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 116.4.f de la Ley de Contratos del Sector Público, se declara la insuficiencia de medios personales y técnicos para la ejecución del presente contrato mediante recursos propios. La complejidad de las tareas de mantenimiento integral de las instalaciones del edificio Centro de Empresas Pabellón de Italia precisan de un grado de preparación técnica elevado y, la carencia de medios técnicos y humanos por parte de la sociedad "Parque Científico y Tecnológico Cartuja, S.A" para realizar dicha actividad específica, hacen necesario su contratación a una entidad externa, con capacidad y solvencia técnica suficiente para ello.

5.- ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO.

Conforme a lo previsto en el artículo 100 de la Ley de Contratos del Sector Público, a continuación, se acompaña cuadro con el detalle del presupuesto base de licitación que se desglosa indicando los costes directos (costes salariales mínimos + otros costes directos de la ejecución material) e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación.

CÁLCULO DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACION		VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO
COSTES LABORALES	87.448,89 €	174.897,79 €
OTROS COSTES DIRECTOS	23.277,46 €	46.554,92 €
COSTES INDIRECTOS (10%)	11.072,64 €	22.145,27 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	7.307,94 €	14.615,88 €
PRECIO BASE DE LICITACION (IVA, no incluido)	**129.106,93 €**	**258.213,85 €**

Conforme a lo previsto en el artículo 101.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, para el cálculo del valor estimado se han tenido en cuenta los costes laborales considerando el convenio colectivo de aplicación, otros costes directos derivados de la ejecución material

de los servicios, los costes indirectos o gastos generales, el beneficio industrial y la eventual prórroga del servicio por una única anualidad.

Se han tenido en cuenta, además, el importe del último año de contrato vigente, IVA no incluido, que se ha incrementado como consecuencia de la necesidad de incluir un posible incremento por IPC para el año 2026/2027 y el aumento de los costes salariales con respecto al anterior contrato, intentando fomentar la mayor participación de licitadores en este procedimiento.

Con estas referencias, y dado que el plazo de este contrato es de 12 meses, el PBL y el Valor Estimado del Contrato son los siguientes:

PRECIO BASE DE LICITACIÓN		
PBL TOTAL (IVA no incluido)		**129.106,93 €**
IVA (21%)	21%	27.112,45 €
PBL TOTAL (IVA INCLUIDO)		**156.219,38 €**

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO		
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (IVA no incluido)		**258.213,85 €**

En consecuencia, con lo anterior, el presupuesto base de licitación del contrato asciende a **156.219.38 euros**, IVA incluido y el valor estimado a **258.213,85 euros,** IVA no incluido.

6.– CRITERIOS DE SOLVENCIA Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

6.1.– CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

1) Para los contratos de servicios no será exigible la clasificación del empresario.

No obstante, dado que el objeto del contrato se encuentra incluido en el ámbito de clasificación de alguno de los grupos o subgrupos de clasificación vigentes, atendiendo al código CPV del contrato, se establecen a continuación, los criterios y requisitos mínimos de solvencia tanto en los términos expresamente recogidos a continuación, como en los términos de grupo o subgrupo de clasificación.

El empresario podrá acreditar su solvencia indistintamente:

Mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de servicios en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta

Consultiva de Contratación Administrativa, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma:

Clasificación anterior a la entrada en vigor del RD 773/2015			Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015		
Grupo	Subgrupos	Categoría	Grupo	Subgrupos	Categoría
P	**1,2,3 y 5**	**A**	**P**	**1,2,3 y 5**	**1**

O bien, mediante los medios que se señalan a continuación:

X 1. Volumen anual de negocios del licitador referido al mejor ejercicio dentro de los 3 últimos disponibles, por importe igual o superior a una vez el valor estimado total del contrato, esto es de 258.213,85 euros.

El volumen anual de negocios del licitador **se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito.**

Los empresarios individuales acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

La acreditación podrá igualmente realizarse mediante un «certificado de importe neto de la cifra de negocios» expedido por la AEAT o con la aportación del resumen de la declaración del IVA presentada a Hacienda (modelo 390).

X 2. En el caso de profesionales que no tengan la condición de empresarios, **justificación de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales**, con indicación expresa de los riesgos cubiertos y de su plazo mínimo de vigencia o fecha de vencimiento, por un importe mínimo de 258.213,85 euros.

La acreditación de este requisito se efectuará por certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro.

6.2.– SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL.

1) Para los contratos de servicios no será exigible la clasificación del empresario.

No obstante, dado que el objeto del contrato se encuentra incluido en el ámbito de clasificación de alguno de los grupos o subgrupos de clasificación vigentes, atendiendo al código CPV del contrato, se establecen a continuación, los criterios y requisitos mínimos de

solvencia tanto en los términos expresamente recogidos a continuación, como en los términos de grupo o subgrupo de clasificación.

El empresario podrá acreditar su solvencia indistintamente:
Mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de servicios en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma:

Clasificación anterior a la entrada en vigor del RD 773/2015			Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015		
Grupo	Subgrupos	Categoría	Grupo	Subgrupos	Categoría
P	**1,2,3 y 5**	**A**	**P**	**1,2,3 y 5**	**1**

O bien, la solvencia técnica o profesional se acreditará **acumulativamente** por los medios que se señalan a continuación, según el supuesto al que corresponda el licitador:

X 1. **Relación de los principales servicios efectuados durante los 3 últimos** años que sean de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, esto es, SERVICIOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE EDIFICIOS, **indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de los mismos, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes**.

Para acreditar la solvencia se exige que se **acompañen certificados de ejecución de al menos 3 servicios o trabajos similares dentro de los últimos 3 años disponibles, por un importe anual acumulado por cada uno de dichos servicios, sin incluir impuestos, igual o superior al presupuesto base de licitación**.

Se exige que estos servicios o trabajos estén ejecutados y no simplemente adjudicados.

A efectos de determinar la correspondencia entre los servicios ejecutados por el empresario y los que constituyen el objeto del contrato, cuando exista clasificación aplicable a este último se atenderá a la pertenencia al mismo subgrupo de clasificación de unos y otros, y en los demás casos a la igualdad entre los dos primeros dígitos de sus respectivos códigos CPV.

X 2. Titulaciones académicas y profesionales del personal responsable de la ejecución del contrato.

Se exige un responsable del contrato que tenga una titulación mínima de INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL.

Dicho personal no podrá ser modificado durante el transcurso del contrato sin el consentimiento expreso de PCT Cartuja, S.A, siendo su adscripción al servicio una condición esencial del contrato.

Para la acreditación de esta solvencia, los licitadores deberán aportar **declaración responsable firmada por la persona propuesta como responsable del contrato** donde se refleje nombre y apellidos, titulación mínima requerida adecuada al objeto del contrato y breve resumen de su formación y experiencia profesional en **CV con formato EUROPASS**.

X 3. **Indicación de las medidas de gestión medioambiental** que el empresario podrá aplicar al ejecutar el contrato. Se exige que el empresario posea certificados expedidos por los organismos, públicos y privados, nacionales o internacionales, que acrediten el cumplimiento de alguna de las siguientes normas y recomendaciones medioambientales o equivalentes:

DEBERAN ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO DE:

- Sistemas de Gestión Ambiental ISO 14001 o equivalentes.
- Certificación del Sistema de Gestión Energética ISO 50001 o equivalente.

6.3.– CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN

6.3.1. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PONDERABLES EN FUNCIÓN DE UN JUICIO DE VALOR (45 PUNTOS):

UMBRAL MÍNIMO DE PUNTUACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJDUCIACIÓN VALORABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR: 22,5 PUNTOS.

No se tendrán en cuenta para la valoración las páginas de los Planes de Mantenimiento básico que excedan del número máximo de 50 páginas.

Los licitadores presentarán un **Plan de Mantenimiento básico**, que incluirá y definirá, con el mayor grado de concreción posible al menos, los siguientes aspectos que serán valorados conforme se especifica a continuación:

1. Plan de Mantenimiento básico del edificio. **(Hasta 25 puntos)**
   a) Descripción del programa de trabajo, relativo al mantenimiento preventivo. (Hasta 15 puntos)
   b) Propuesta de cronograma, según lo establecido en el apartado 4 de actuaciones y anexo de gamas mínimas exigibles incluidos en el pliego de prescripciones técnicas particulares para cada instalación, que incluya cuadro detallado con todas las revisiones que son legalmente exigibles para la propiedad incluidas las OCA. (Hasta 5 puntos)
   c) Protocolo para la realización de rondas diaria de verificación del correcto funcionamiento de las instalaciones e infraestructuras. (Hasta 5 puntos)

2. Descripción de la planificación y organización del servicio, con el siguiente desglose específico **(Hasta 20 puntos)**:
   a) Descripción del GMAO propuesto por el adjudicatario que permita a PCT Cartuja S.A. conocer el grado de cumplimiento de las gamas de mantenimiento, así como la realización de las revisiones técnico-legales y OCA en tiempo y forma. Se aportará en la oferta el formato utilizado para conocer mensualmente las actuaciones correctivas realizadas. (Hasta 5 puntos)
   b) Descripción detallada de los materiales relacionados con la prestación de este servicio de mantenimiento integral, según lo estipulado a lo largo del PPT y específicamente en el punto 5.5 de dicho Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. (Hasta 5 puntos)
   c) Descripción del jefe de servicio de mantenimiento que la empresa designará como responsable del contrato y del equipo técnico a disposición del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones. (Hasta 5 puntos)
   d) Personal disponible en Sevilla para la atención de averías y/o correctivos. (Hasta 5 puntos)

Para la valoración de todos los apartados del Plan de Mantenimiento Básico, se aplicarán los siguientes niveles de calificación, con las puntuaciones indicadas en la siguiente tabla:

NIVEL CALIFICACIÓN	**PUNTUACIÓN MAXIMA (a asignar en cada apartado)**	**DESCRIPCIÓN**
MUY BUENA	100%	Descripción **muy detallada** y muy adecuada a las necesidades del servicio solicitado y **sin contener errores** manifiestos ni por omisión.

BUENA	75%	Descripción **detallada** y adecuada a las necesidades del servicio solicitado, que puede contener **algún error no sustancial o por omisión** (uno o dos como máximo), sin que por ello se impida la comprensión general del apartado.
SUFICIENTE	50%	Descripción **básica** y adecuación suficiente del apartado solicitado, que puede contener **varios errores no sustanciales o por omisión**, pero que sigue dando una visión suficiente del apartado.
MALA	25%	Descripción **parcial, incompleta o muy reducida** del apartado solicitado, que puede contener **varios errores no sustanciales o por omisión**.
NULA	0%	**No se incluye descripción** explícita del apartado solicitado, o contiene **errores sustanciales**.

6.3.2. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PONDERABLES DE FORMA AUTOMÁTICA (MÁX. 55 PUNTOS)

1. Oferta Económica. **(Hasta 40 puntos)**

Dado que no hay imposición legal respecto a la utilización de una fórmula determinada, y que actualmente, los pliegos de cláusulas administrativas normalizados en contenido e informados por el Gabinete jurídico de la Junta de Andalucía han eliminado temporalmente la fórmula recomendada sobre criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas, a la espera de que se recomiende una fórmula nueva por la Comisión Consultiva de Contratación Pública (CCCP), se propone la siguiente fórmula que garantiza la objetividad del criterio económico, facilita su comprensión por parte de los licitadores y asegura la transparencia y trazabilidad del proceso evaluador, en plena consonancia con los principios de igualdad de trato y no discriminación que rigen la contratación pública.

Sólo se valorarán las ofertas económicas no consideradas anormales o desproporcionadas según lo dispuesto en el pliego de cláusulas administrativas particulares del contrato.

La máxima puntuación (40 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el precio de licitación. Las ofertas intermedias obtendrán la puntuación que le corresponda de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$P = K \times \frac{Po}{Pi}$$

Siendo:

P: Puntuación
Po: Proposición económica más baja.
Pi: Oferta económica referida a la proposición calificada.
K: Constante de 40 puntos.

2. Mejoras. **(Hasta 15 puntos)**

a) Mejora para horas de mantenimientos de emergencias y de operativas especiales, hasta 10 puntos.

Se valorará el incremento del número de horas ofertado, a disposición de PCT Cartuja, S.A. para operativas especiales o de emergencias, por encima de las incluidas en la propuesta económica (120 horas/año)

Se asignará la máxima puntuación (10 puntos), a la propuesta que presente mayor número de horas para estas actuaciones, adicionales a las incluidas en la propuesta económica (120 horas/año) y, se puntuará al resto de manera proporcional. El valor máximo para esta mejora será de 100 horas adicionales. Si algún licitador presentase un valor mayor a 100 horas adicionales en el anexo de mejora, se considerará que el valor presentado es igual al máximo establecido (100 horas) y se puntuará en consecuencia.

b) Visitas quincenales, hasta 5 puntos

Para poder realizar una mejor supervisión de la ejecución de los trabajos preventivos y correctivos y al mismo tiempo poder elaborar un plan de mejora de las instalaciones de manera paulatina, se asignarán 5 puntos si se presenta un compromiso de realizar como mínimo una visita quincenal por parte del jefe de servicio de mantenimiento designado como responsable del contrato.

7.– UTILIZACIÓN DE MEDIOS ELECTRÓNICOS EN ESTA CONTRATACIÓN.

La LCSP apuesta decididamente por la utilización de medios electrónicos fomentando la contratación electrónica. Así, prevé el acceso electrónico a los pliegos y a la documentación complementaria a través del perfil de contratante, extendiéndose incluso a la presentación electrónica de las ofertas y a las comunicaciones con los licitadores en todos los procedimientos de adjudicación de contratos incluyendo por tanto, los procesos de adjudicación de contratos menores.

Así, el artículo 347.3 de la LCSP establece la obligación de que las entidades adscritas a una Comunidad Autónoma tengan que alojar sus perfiles de contratante de manera obligatoria en la Plataforma de Contratación del Sector Público de la Comunidad a la que pertenecen y, que exclusivamente a través de ellos deberán difundir y gestionar los servicios de información como un punto de acceso único.

El artículo 40 del Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, aprueba la implantación del sistema de información de relaciones electrónicas en materia de contratación (SiREC), en cumplimiento de lo establecido en 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, que garantiza la confidencialidad, integridad y no repudio de las comunicaciones y, el artículo 41 establece que los órganos de contratación de las entidades del sector público andaluz cuyos perfiles de contratante estén alojados en la Plataforma de Contratación de la Comunidad Autónoma de Andalucía gestionarán obligatoriamente las relaciones electrónicas en materia de contratación que mantengan con los operadores económicos que tengan capacidad para contratar, en el ámbito de los procedimientos de contratación modelados en el sistema de información, **a través de SiREC**.

De conformidad con lo previsto en el artículo primero, letra c) de la Resolución de 22 de mayo de 2020, conjunta de la Dirección General de Transformación Digital y de la Dirección General de Patrimonio, por la que se concretan los procedimientos modelados en el Sistema de información de relaciones electrónicas en materia de contratación (SiREC), será obligatorio el uso del sistema de información de relaciones electrónicas en materia de contratación (SiREC) para los órganos de contratación de las entidades del sector público andaluz entre otros, en los procedimientos abiertos.

En consecuencia con todo lo anterior, **se establece la tramitación electrónica obligatoria en la presente licitación** y se indicará en los pliegos de cláusulas administrativas particulares la **obligación de utilizar el sistema de información de relaciones electrónicas en materia de contratación (SiREC) por parte de las personas licitadoras, adjudicatarias y contratistas así como la información necesaria sobre la utilización del mismo**. SIREC sustentará el sistema de la relación con el alcance que se determina en el artículo 43 del Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo.

Sevilla, a 14 de abril de 2026

DE LOS RISCOS ARANDA MARIA DE LOS ANGELES - 74931281H

Firmado digitalmente por DE LOS RISCOS ARANDA MARIA DE LOS ANGELES - 74931281H
Fecha: 2026.04.14 15:19:34 +02'00'

Dpto. Innovación y Proyectos