

INFORME JUSTIFICATIVO DEL EXPEDIENTE

TÍTULO: Servicio de mantenimiento integral y de gestión técnica del edificio (sede del Centro Europeo de Empresas e Innovación) BIC Granada

NÚMERO DE EXPEDIENTE: CONTR_2026_0000010428

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

INDICE

- I. REQUISITOS DE APTITUD.
- II. REQUISITOS DE SOLVENCIA.
 - 1. Clasificación.
 - 2. Solvencia económica y financiera.
 - 3. Solvencia técnica o profesional.
- III. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.
- IV. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

RAMON NAVARRETE MACEAS		13/07/2026 10:19:42	PÁGINA: 1 / 14
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
VICENTE RUIZ RAYA			
VERIFICACIÓN	NJyGw6ihgQ3ozN5T0V798LU8aii7S3	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 BIC 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.

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 BIC GRANADA.

3.- Conforme a lo indicado en el 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) como mínimo para las siguientes tipologías de equipos y sistemas objeto del contrato según el PPT

- o Sistemas automáticos de detección de incendios
- o Sistemas manuales de alarma de incendios

RAMON NAVARRETE MACEAS		13/07/2026 10:19:42	PÁGINA: 2 / 14
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
VICENTE RUIZ RAYA			
VERIFICACIÓN	NJyGw6ihgQ3ozN5T0V798LU8aii7S3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- o Sistemas de comunicación de alarmas
- o Sistemas de abastecimiento de aguas contra incendios
- o Sistemas de bocas de incendio equipadas
- o Sistemas de extinción por rociadores automáticos de agua
- o Sistemas de extinción por agua pulverizada
- o Sistemas de extinción por polvo
- o 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. REQUISITOS DE SOLVENCIA.

1. Clasificación.

CPV del contrato:

50711000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos de edificios.

50730000-1 Servicios de reparación y mantenimiento de grupos refrigeradores.

50720000-8 Servicios de reparación y mantenimiento de calefacción central.

50413200-5 Servicios de reparación y mantenimiento de instalaciones contra incendios.

Atendiendo al código CPV, el objeto del contrato se encuentra comprendido en el ámbito de alguno de los grupos o subgrupos de clasificación vigentes: Sí.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el art. 77 de la LCSP, los licitadores podrán acreditar su solvencia indistintamente, a través de la clasificación o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia económica y técnica que se indican a continuación en este informe y se reproducen en los Anexos al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP).

En el supuesto de que licitador opte por acreditar la solvencia a través de la clasificación, deberá acreditar la siguiente:

Clasificación según el RD 773/2015

Grupo	P	Grupo	P	Grupo	P
Subgrupo	1	Subgrupo	3	Subgrupo	5
Categoría	1	Categoría	1	Categoría	1

El licitador deberá acreditar todas las clasificaciones anteriormente mencionadas.

Los referidos grupos y subgrupos se han determinado en función del CPV correspondiente al objeto del contrato.

RAMON NAVARRETE MACEAS		13/07/2026 10:19:42	PÁGINA: 3 / 14
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
VICENTE RUIZ RAYA			
VERIFICACIÓN	NJyGw6ihgQ3ozN5T0V798LU8aii7S3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La categoría se ha determinado en función de la cuantía, que atendiendo a lo establecido en el artículo 38 del RGLCAP, cuando la duración del contrato es superior a un año, la cuantía se efectuará por referencia al valor medio anual del mismo, esto es, 54.279,40 €.

2. Solvencia económica y financiera.

En el supuesto de que el licitador no opte por acreditar la solvencia a través de la clasificación, la solvencia económica y financiera se acreditará por el medio que se indica a continuación.

Medio y criterio de selección:

Volumen anual de negocios de la persona licitadora que referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de: 325.676,40 euros¹, equivalente a vez y media el valor estimado del contrato (al ser dicho valor estimado del contrato 217.117,60 € (antes de IVA)

Forma de acreditación:

El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la persona licitadora estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrita. Las personas licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil 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).

Justificación de su exigencia:

- **Justificación del medio:** De conformidad con lo establecido en el art. 86 de la LCSP, el medio que se exige se encuentra entre los previstos en el art. 87 de la LCSP.

- **Justificación del criterio de selección:** El importe del volumen de negocios que se exige referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles es proporcionado al contrato y se ajusta al criterio indicado en el Art. 87.1ª de la LCSP, considerándose además un importe adecuado para hacer frente al contrato.

3. Solvencia técnica o profesional.

Como opción alternativa a la clasificación, la solvencia técnica o profesional se acreditará por cualquiera de los medios que se indican a continuación.

Medio y criterio de selección:

Medios:

1. **Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza** que los que constituyen el objeto del contrato, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos.

Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente de los mismos cuando la destinataria sea una entidad del sector público, cuando la

¹ Indicar el volumen de negocios mínimo exigido que no podrá exceder de una vez y media el valor estimado del contrato, salvo en casos justificados en los que deberán indicarse las principales razones de la imposición de dicho requisito.

RAMON NAVARRETE MACEAS		13/07/2026 10:19:42	PÁGINA: 4 / 14
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
VICENTE RUIZ RAYA			
VERIFICACIÓN	NJyGw6ihgQ3ozN5T0V798LU8aii7S3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



destinataria sea una compradora privada, mediante un certificado expedido por ésta o, a falta de este certificado, mediante una declaración de la persona licitadora acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

En caso de que la persona licitadora hubiera participado como subcontratista en licitaciones anteriores, podrá acreditar su solvencia técnica o profesional mediante los certificados de buena ejecución de subcontratistas que se hubiesen expedido al efecto ²

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 65 % de su anualidad media, equivalente a 35.281,61 €, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

Sistema para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato:

Se entiende por servicios de igual o similar naturaleza, conforme a lo indicado en el Anexo I, los siguientes tipos concretos de trabajos que son objeto del contrato:

- i) Trabajos de mantenimiento de instalaciones y equipos eléctricos y electrónicos.
- ii) Trabajos de mantenimiento de instalaciones y equipos de calefacción y refrigeración.
- iii) Trabajos de mantenimiento de instalaciones de protección contra incendios

Los tres tipos de trabajos podrán haberse efectuado en un único contrato o en contratos independientes.

Periodo para tener en consideración los servicios realizados a efectos de justificar la solvencia técnica ³:

El periodo para tener en consideración los servicios realizados será el de los tres últimos años, entendiéndose como tal los 36 meses anteriores a la finalización del plazo de presentación de ofertas.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 65 % de su anualidad media, equivalente a 35.281,61 €, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

Forma de acreditación:

A efectos de acreditar la citada solvencia el licitador deberá presentar una relación de los servicios realizados en los últimos tres años, conforme al modelo siguiente:

² Véase el artículo 76 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

³ El periodo para tener en consideración los servicios realizados será el de los tres últimos años, salvo que se considere necesario establecer otro mayor, para garantizar un nivel adecuado de competencia y previa justificación en el expediente.

RAMON NAVARRETE MACEAS		13/07/2026 10:19:42	PÁGINA: 5 / 14
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
VICENTE RUIZ RAYA			
VERIFICACIÓN	NJyGw6ihgQ3ozN5T0V798LU8aii7S3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



		IMPORTE EJECUTADO AÑO (20...) IVA excluido	IMPORTE EJECUTADO AÑO (20...) IVA excluido	IMPORTE EJECUTADO AÑO (20...) IVA excluido
Servicio 1	[Indicar denominación del servicio] ²			
	Trabajos incluidos en el contrato:			
	Destinatario del contrato:			
	Fecha de firma del contrato:			
Servicio 2	[Indicar denominación del servicio]			
	Trabajos incluidos en el contrato:			
	Destinatario del contrato:			
	Fecha de firma del contrato:			
TOTAL				

En el que se deberá indicar para cada servicio:

- La denominación del objeto del contrato del que se vale para acreditar la solvencia.
- Una descripción del trabajo realizado de manera que pueda comprobarse que el trabajo es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato.
- Importe ejecutado por años, sin IVA.
- El destinatario de los trabajos.
- Fecha de firma del contrato.

RAMON NAVARRETE MACEAS		13/07/2026 10:19:42	PÁGINA: 6 / 14
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
VICENTE RUIZ RAYA			
VERIFICACIÓN	NJyGw6ihgQ3ozN5T0V798LU8aii7S3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La relación deberá venir fechada y firmada por el representante del licitador y tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Adicionalmente, se tendrá que presentar:

- Certificados acreditativos de los servicios o trabajos efectuados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público.
- Cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.
- **Justificación del medio:** De conformidad con lo establecido en el art. 86 de la LCSP, el medio que se exige se encuentra entre los previstos en el art. 90 de la LCSP.

- **Justificación del criterio de selección:** para favorecer la concurrencia de licitadores, del gran número de tipologías de trabajos incluidas en el objeto del contrato al tratarse de un mantenimiento integral, tan sólo se han considerado para el criterio de selección los tres tipos de trabajos anteriormente referidos (trabajos de mantenimiento de instalaciones y equipos eléctricos y electrónicos, trabajos de mantenimiento de instalaciones y equipos de refrigeración, y trabajos de mantenimiento de instalaciones contra incendio, por ser éstas las actividades que representan la parte principal de la prestación y mayores complicaciones técnicas que requieren personal con alto grado de especialización, siendo su peso económico (sumado para los tres tipos) aproximadamente el 65% de la anualidad media establecido como exigencia mínima para la acreditación de la solvencia según el criterio de selección anteriormente detallado.

Además, de estos tipos de trabajos se corresponden (en el mismo orden en que se enumeran) con los respectivos grupos y subgrupos de las clasificaciones anteriormente indicadas como posible medio alternativo para acreditar la solvencia, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 77 de la LCSP, siendo sus respectivas categorías las más bajas (categoría A o categoría 1 que corresponde con un importe inferior a 150.000 €) correspondientes a los respectivos pesos económicos en el presupuesto de licitación para cada uno de los referidos tipos de trabajo. Todo ello justifica plenamente la paridad en el grado de exigencia de ambos medios alternativos para la justificación de la solvencia técnica o profesional.

2. Como medio alternativo, se podrá indicar el personal técnico o de las unidades técnicas, integradas en la empresa, y participantes en la ejecución del contrato.

- Es exigible que el personal integrado en la empresa y participante en el contrato reúna en su conjunto una experiencia laboral de 5 años en trabajos de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

Periodo para tener en consideración los servicios realizados a efectos de justificar la solvencia técnica⁴ :

La experiencia laboral del personal técnico a tener en consideración será la de los tres últimos años, entendiéndose como tal los 36 meses anteriores a la finalización del plazo de presentación de ofertas.

Teniendo en cuenta los dos parámetros anteriores, el número mínimo de personas con el que se deberá acreditar la experiencia será de dos personas, es decir, entre dos o más personas deberán acreditarse que suman una experiencia total de 5 años obtenida dentro de los tres últimos años.

⁴ El periodo para tener en consideración los servicios realizados será el de los tres últimos años, salvo que se considere necesario establecer otro mayor, para garantizar un nivel adecuado de competencia y previa justificación en el expediente.

RAMON NAVARRETE MACEAS		13/07/2026 10:19:42	PÁGINA: 7 / 14
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
VICENTE RUIZ RAYA			
VERIFICACIÓN	NJyGw6ihgQ3ozN5T0V798LU8aii7S3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Sistema para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato:

Se entiende por servicios de igual o similar naturaleza, conforme a lo indicado en el Anexo I, los siguientes tipos concretos de trabajos que son objeto del contrato:

- i) Trabajos de mantenimiento de instalaciones y equipos eléctricos y electrónicos.
- ii) Trabajos de mantenimiento de instalaciones y equipos de calefacción y refrigeración.
- iii) Trabajos de mantenimiento de instalaciones de protección contra incendios

Dentro del total de los 5 años de experiencia que se requieren, deberá poderse comprobar que se tiene experiencia en los tres tipos de trabajos, no siendo necesario que coincidan en un mismo año los tres tipos de trabajos.

El licitador podrá acreditar la experiencia mediante la presentación de una declaración responsable por cada técnico del que pretenda valerse conforme al siguiente modelo:

Forma de acreditación:

El licitador podrá acreditar la experiencia mediante la presentación de una declaración responsable por cada técnico del que pretenda valerse conforme al siguiente modelo:

		MESES DE EXPERIENCIA AÑO (20...)	MESES DE EXPERIENCIA AÑO (20...)	MESES DE EXPERIENCIA AÑO (20...)
Experiencia 1 ¹	[Indicar denominación del trabajo] ¹			
	Trabajos incluidos en el contrato y relacionados con el objeto del contrato:			
	Destinatario de los trabajos:			
Experiencia 2 ¹	[Indicar denominación del trabajo]			
	Trabajos incluidos en el contrato y relacionados con el objeto del contrato:			
	Destinatario de los trabajos:			
TOTAL				

RAMON NAVARRETE MACEAS		13/07/2026 10:19:42	PÁGINA: 8 / 14
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
VICENTE RUIZ RAYA			
VERIFICACIÓN	NJyGw6ihgQ3ozN5T0V798LU8aii7S3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se trata de un medio alternativo al medio 1, es decir que todos los licitadores pueden optar entre aportar la relación de trabajos o la indicación del personal.

- **Justificación del medio:** De conformidad con lo establecido en el art. 86 de la LCSP, el medio que se exige se encuentra entre los previstos en el art. 90 de la LCSP.

- **Justificación del criterio de selección:** para favorecer la concurrencia de licitadores, del gran número de tipologías de trabajos incluidas en el objeto del contrato al tratarse de un mantenimiento integral, tan sólo se han considerado para el criterio de selección los tres tipos de trabajos anteriormente referidos (trabajos de mantenimiento de instalaciones y equipos eléctricos y electrónicos, trabajos de mantenimiento de instalaciones y equipos de refrigeración, trabajos de mantenimiento de instalaciones contra incendio) por ser éstas las actividades que representan la parte principal de la prestación y mayores complicaciones técnicas que requieren personal con alto grado de especialización, siendo su peso económico (sumado para los dos tipos) aproximadamente el 65% de la anualidad media establecido como exigencia mínima para la acreditación de la solvencia según el criterio de selección anteriormente detallado.

Además, de estos tipos de trabajos se corresponden (en el mismo orden en que se enumeran) con los respectivos grupos y subgrupos de las clasificaciones anteriormente indicadas como posible medio alternativo para acreditar la solvencia, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 77 de la LCSP, siendo sus respectivas categorías las más bajas (categoría A o categoría 1 que corresponde con un importe inferior a 150.000 €) correspondientes a los respectivos pesos económicos en el presupuesto de licitación para cada uno de los referidos tipos de trabajo. Todo ello justifica plenamente la paridad en el grado de exigencia de ambos medios alternativos para la justificación de la solvencia técnica o profesional.

Se trata de un medio alternativo al medio 1, es decir que todos los licitadores pueden optar entre aportar la relación de trabajos o la indicación del personal.

Otros medios de prueba de solvencia técnica o profesional distintos de los previstos en los apartados anteriores: No

III. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas:

1. Proposición económica de la PARTE PRINCIPAL del contrato, es decir su "Prestación Principal" sin incluir las previsiones económicas para horas de mano de obra de correctivos y para materiales de repuesto: hasta un máximo de 50 puntos.

Puntuación: hasta 50 puntos

La máxima puntuación (50 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 presupuesto de licitación, según el desglose anteriormente indicado. Las ofertas 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:

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

RAMON NAVARRETE MACEAS		13/07/2026 10:19:42	PÁGINA: 9 / 14
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
VICENTE RUIZ RAYA			
VERIFICACIÓN	NJyGw6ihgQ3ozN5T0V798LU8aii7S3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Siendo:

PL= Importe de la Prestación Principal del contrato según el desglose del Presupuesto de Licitación, en euros; dicho importe es de 82.741,30€, IVA excluido.

Max= Puntuación máxima de la proposición económica (50 puntos)

OMB= Oferta Más Baja para la Prestación Principal (en euros)

Of= Oferta económica de la empresa que se está valorando para la Prestación Principal (en euros)

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 Principal” 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 Principal” 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 DE CORRECTIVO para actuaciones de apoyo especializado para mantenimientos correctivos.**

Puntuación: hasta 30 puntos

La máxima puntuación (30 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 tendrá la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

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

Fórmula:

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

Siendo:

Ofpu = La proposición de Precio Unitario por Hora ofertado y a puntuar (en euros antes de IVA).

RAMON NAVARRETE MACEAS		13/07/2026 10:19:42	PÁGINA: 10 / 14
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
VICENTE RUIZ RAYA			
VERIFICACIÓN	NJyGw6ihgQ3ozN5T0V798LU8aii7S3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



PuL = Precio Unitario para estas horas de mano de obra en el desglose del presupuesto de licitación en euros; su importe es 26,3625 €/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, 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) en el edificio BIC Granada, 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 BIC Granada independientemente de la plataforma usada.

El plazo máximo para su puesta en servicio es dentro del primer mes 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:

- 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

RAMON NAVARRETE MACEAS		13/07/2026 10:19:42	PÁGINA: 11 / 14
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
VICENTE RUIZ RAYA			
VERIFICACIÓN	NJyGw6ihgQ3ozN5T0V798LU8aii7S3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Gestión de los mantenimientos correctivos derivados de averías o incidencias para que pueda gestionarse y resolverse cualquier imprevisto
- Control de los stocks 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 del edificio
- 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

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) en el edificio BIC GRANADA convenientemente cumplimentado siguiendo el modelo. 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 0,00 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.

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

RAMON NAVARRETE MACEAS		13/07/2026 10:19:42	PÁGINA: 12 / 14
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
VICENTE RUIZ RAYA			
VERIFICACIÓN	NJyGw6ihgQ3ozN5T0V798LU8aii7S3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 los consumos de agua para el edificio BIC Granada 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 procesos de prestación de los servicios objeto del contrato por referirse expresamente a las operaciones y mantenimientos preventivos de las instalaciones del edificio BIC Granada 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

Penalidades 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 de agua producido en el mismo periodo, en base a los datos históricos de los consumos del edificio.
- 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.

RAMON NAVARRETE MACEAS		13/07/2026 10:19:42	PÁGINA: 13 / 14
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
VICENTE RUIZ RAYA			
VERIFICACIÓN	NJyGw6ihgQ3ozN5T0V798LU8aii7S3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 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 principal 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.

RAMON NAVARRETE MACEAS		13/07/2026 10:19:42	PÁGINA: 14 / 14
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
VICENTE RUIZ RAYA			
VERIFICACIÓN	NJyGw6ihgQ3ozN5T0V798LU8aii7S3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	