MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRATACIÓN DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES DE LA CIUDAD DEPORTIVA JAVIER IMBRODA DE MÁLAGA GESTIONADA POR LA EMPRESA PÚBLICA PARA LA GESTIÓN DEL TURISMO Y EL DEPORTE DE ANDALUCÍA S. A., M. P. (EXP. C101-14VB-1026-0062), CON PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN DE 98.218,87 €, IVA no incluido.

CPV: 50700000-2

1. ANTECEDENTES

La Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía, S.A.,M.P., de acuerdo con sus estatutos vigentes, contempla en su objeto social entre otros:

«1. Constituye el objeto de la sociedad la realización de actividades y servicios tendentes a la mejora y crecimiento de la industria turística y del deporte, a cuyo fin desarrolla principalmente las siguientes acciones:

a) La realización de actuaciones orientadas al crecimiento y desarrollo de la industria turística y del deporte en todos sus aspectos.
b) La gestión de las instalaciones turísticas o deportivas, adscritas a la Consejería competente en materia de turismo y de deporte, conforme al régimen de encomiendas previsto en el artículo 106 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, así como la elaboración de planes, ejecución de obras y trabajos que resulten necesarios para la mejor explotación de estas.
c) La realización de todo tipo de actuaciones, obras y trabajos para la conservación y transformación de los recursos e instalaciones turísticas, así como la ejecución de obras de instalaciones y equipamientos deportivos.
d) La gestión y explotación de bienes inmuebles y servicios afectos al uso turístico o deportivo.

Por otro lado, la Resolución de 24 de septiembre de 1999 de la Secretaría General para el Deporte pone a disposición de la Empresa Pública de Deporte Andaluz, S.A.M.P., las instalaciones deportivas de Carranque en Málaga, actualmente conocidas como Ciudad Deportiva Javier Imbroda.

Según se prevé en el Programa de Actuación, Inversión y Financiación (PAIF) para el ejercicio 2026, los servicios a contratar apuntan al objetivo de Optimizar la gestión de Instalaciones Deportivas de la Junta de Andalucía, en aras de mantener en buen estado de conservación las instalaciones, edificios y equipamientos para la práctica deportiva.

En este contexto, la contratación del servicio se justifica entre otras por las siguientes razones:

Garantía de Operatividad y Seguridad: La correcta gestión del mantenimiento de las instalaciones técnicas es esencial para asegurar que todos los equipos y sistemas funcionen de manera óptima. Esto no solo garantiza la seguridad de los deportistas y usuarios, sino que también evita interrupciones en el servicio, asegurando una operación continua y sin fallos.

Eficiencia Económica y Racionalización del Gasto: La contratación de un servicio integral de mantenimiento permite una gestión más eficiente de los recursos económicos. La centralización de estos servicios reduce los costes operativos y optimiza el uso de los recursos, alineándose con los objetivos de racionalización del gasto de la empresa pública.

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		23/10/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmLH3Q92NEKVM48ADUVLGRN35RX	PÁG. 1/13

Mejora y Desarrollo Continuo: La experiencia en la gestión de otras instalaciones similares ha demostrado que un mantenimiento adecuado contribuye significativamente al desarrollo y mejora continua de las instalaciones deportivas y turísticas. Esto asegura que las instalaciones se mantengan en condiciones óptimas, prolongando su vida útil y aumentando su valor.

Conservación y Protección de Recursos: Un programa de mantenimiento integral ayuda en la conservación y transformación de los recursos e instalaciones turísticas y deportivas. La detección temprana de posibles problemas y la intervención rápida y eficiente protegen las inversiones realizadas y aseguran la sostenibilidad de las instalaciones a largo plazo.

Cumplimiento Normativo: La gestión adecuada del mantenimiento incluye la realización de todas las inspecciones y controles necesarios para cumplir con las normativas vigentes en materia de seguridad, salud y medio ambiente. Esto no solo evita posibles sanciones, sino que también garantiza un entorno seguro y saludable para todos los usuarios.

Optimización del Rendimiento de las Instalaciones: Un mantenimiento preventivo y correctivo regular asegura que las instalaciones operen siempre en las mejores condiciones posibles, optimizando su rendimiento y evitando costosos tiempos de inactividad y reparaciones de emergencia.

En resumen, la contratación del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones técnicas de la Ciudad Deportiva Javier Imbroda es una necesidad imperativa para garantizar la seguridad, eficiencia, conservación y óptimo funcionamiento de las instalaciones, alineándose con los objetivos estratégicos de la Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía, S.A.,M.P.

2. FINANCIACIÓN

Según se prevé en el Programa de Actuación, Inversión y Financiación (PAIF) para el ejercicio 2026, 2027 y 2028, los servicios a contratar apuntan al objetivo de *Optimizar la gestión de Instalaciones Deportivas de la Junta de Andalucía*, en aras mantener en buen estado de conservación las instalaciones, edificios y equipamientos para la práctica deportiva.

En este sentido, para las instalaciones deportivas adscritas a la empresa, la financiación del servicio responde a los créditos generados por recursos propios, los ingresos propios y el Capítulo IV con cargo a la partida presupuestaria 1200010G46A443640001.

Las fuentes de financiación (IVA incluido) son las siguientes:

Anualidad	Fuente financiera	Importe (IVA incl.)
2026	00.26.00.000.00.00D	25.723,99 €
2027	00.27.00.000.00.00D	93.120,84 €

La contratación está asignada al código PAIF 3.2.1.1 correspondiente a:

Objetivo Estratégico 3 "Incrementar la práctica deportiva mejorando las infraestructuras y fortaleciendo el tejido asociativo, favoreciendo la igualdad" recoge todos los objetivos operativos y las actuaciones relacionadas con el Deporte, incluidas las acciones en clave de género.

3.2 "Optimizar la gestión de las IIDD de la JA de alto nivel y alto rendimiento (AI/F)" incluye la gestión de las instalaciones deportivas de la Junta de Andalucía adscritas o encomendadas a la empresa, consolidando la Residencia de Deportistas de la Cartuja y poniendo en marcha de nuevos disciplinas y espacios deportivos, así como la inclusión de colectivos como la infancia y la adolescencia y el fomento de las relaciones intra-familiares en la vivencia deportiva responsable con el medio (AI/F).

Es copia auténtica de documento electrónico

3. NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE CUBRIR.

La empresa adjudicataria prestará los servicios de mantenimiento integral para el mantenimiento en buen estado de conservación de las instalaciones, edificios y equipamientos para la práctica deportiva que habrán de desarrollarse en la Ciudad Deportiva Javier Imbroda. Av. Santa Rosa de Lima, 7. 29007 – Málaga, gestionada por la Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía, S.A., M.P. (**Turismo y Deporte de Andalucía,** en lo sucesivo).

Por el interés del deporte en general, de los deportistas usuarios de esta instalación en particular, y por la propia naturaleza y configuración de las Instalaciones Deportivas, contempla el desarrollo de prácticas deportivas de alto nivel y alto rendimiento, cuestiones de relevancia a tener en cuenta por las empresas interesadas en concurrir al servicio, pues podría generar en algunos espacios condiciones especiales de contratación y ejecución en lo relacionado a la cualificación, capacitación, experiencia y especialización de los trabajadores.

3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS SERVICIOS A REALIZAR.

El servicio a realizar comprenderá un precio único que englobe la prestación del servicio de mantenimiento integral , según necesidades de las instalaciones y obligaciones normativas, de los diferentes espacios y equipamientos existentes en las mismas, incluyendo la gestión administrativa ante organismos públicos o privados en lo que respecta a la inscripción, inspección, regularización, normalización y evaluación de todas las instalaciones técnicas existentes, incluso aquellas que siendo obligada por normativa no se encuentren regularizadas al inicio del contrato o requieren de inspecciones y/o controles periódicos. Las descripciones de las funciones que se describen en el PPT son con carácter orientativo y no limitativo; no obstante, la Dirección de la instalación podrá establecer y orientar sobre los criterios y prioridades en las funciones y tareas principales que deberán realizar los trabajadores del servicio.

A efectos de la aplicación de este servicio se consideran las siguientes características:

- El mantenimiento **preventivo** contempla las operaciones necesarias para asegurar el funcionamiento de las instalaciones con el mejor rendimiento energético, garantizando la seguridad de las personas, bienes y la defensa y protección del medio ambiente.

El conjunto de estas operaciones de inspección y revisión, tanto de funcionamiento como de seguridad, ajustes, reparaciones, toma de muestras, análisis, limpieza, lubricación, calibración, etc., deben llevarse a cabo en forma periódica en base a un plan de mantenimiento establecido. Cualquier anomalía detectada por la adjudicataria en el diseño y/o ejecución de las instalaciones, tendrá que ser reflejada en el acta inicial para eximirle de responsabilidades futuras.

- El mantenimiento **correctivo** consistirá en reparar, adecuar o reponer repuestos de todos los elementos sistemas y equipos objeto del contrato. No contempla, salvo disposición en contrario, la adquisición de los elementos a reponer, que serán sufragados por la empresa pública. La mano de obra, la maquinaria, medios auxiliares, costes indirectos, etc., correrán por cuenta de la adjudicataria.

Cualquier anomalía detectada por la adjudicataria en el diseño y o ejecución de las instalaciones, tendrá que ser reflejada en el acta inicial para eximirle de responsabilidades futuras.

- **Asistencia técnico-legal** incluye todas aquellas revisiones, operaciones o intervenciones que se deben realizar sobre los diferentes equipos e instalaciones, según la normativa vigente de ámbito comunitario, estatal, autonómico o local, de forma periódica por organismos, empresas o personal debidamente acreditados.

Será responsabilidad del adjudicatario conocer y notificar al responsable del contrato de cualquier cambio de la legislación durante la vigencia del contrato que pueda afectar a las actividades relacionadas con el mantenimiento preventivo y normativo y proponer, cuando fuera necesario, medidas para adaptarse a la nueva reglamentación. Turismo y Deporte de Andalucía hará

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		23/10/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLH3Q92NEKVM48ADUVLGRN35RX	PÁG. 3/13	

responsable al adjudicatario cuando se incurra en cualquier incumplimiento, por omisión de esta responsabilidad frente al cambio de la normativa existente. Igualmente incluye el asesoramiento técnico sobre cualquier intervención que pudiera ser necesaria acometer en las instalaciones.

- **Asistencia técnica a eventos** y a terceras empresas. Este servicio lo prestará la adjudicataria con medios propios cuando sea necesaria la presencia del servicio de mantenimiento para facilitar los trabajos relacionados con el objeto de este contrato debido al conocimiento específico del mantenimiento de cada espacio deportivo.

Esta necesidad de recursos humanos será transmitida por parte de Turismo y Deporte de Andalucía a la adjudicataria con suficiente tiempo de antelación, con el fin de que ésta pueda planificar turnos y horas de su personal.

3.2. De los materiales fungibles, maquinaria y equipamientos.

3.2.1. Materiales fungibles.

Los materiales necesarios para las reparaciones, sustituciones o reposiciones de los elementos dañados serán por cuenta de la adjudicataria y tendrán las mismas características técnicas que los existentes, marca comercial y modelo.

Dentro de los materiales fungibles se engloba el pequeño material, que es aquel de uso continuo que sea necesario para llevar a cabo los trabajos de mantenimiento básico propios de reparaciones, utillajes y repuestos de herramientas, etc., de bajo coste unitario y no específico, a título enunciativo y no limitativo tales como correas, filtros, juntas, lubricantes, adhesivos, espumas de sellado, cintas adhesivas de todo tipo, brocas, tornillería estándar, arandelas, lijas, electrodos, colas, grasas, masillas, tacos, remaches, bridas, etc. También se incluyen los materiales de corta vida y bajo coste, específicos de la instalación y que pueden ser necesarios de reponer al realizar las reparaciones, tales como filtros, aceites lubricantes, refrigerantes, etc.

3.2.2. Maquinaria y Equipamientos.

De igual manera, las herramientas de mano y otros equipamientos y aparatos de diagnósticos, así como elementos de elevación, serán también por parte de la adjudicataria tales como taladros, lijadoras, brochas, rodillos, cubetas, llaves, plásticos de protección y cubrimiento, escaleras, andamios y plataformas, robot limpiafondos, fotómetro cloro y pH, turbidímetro, analizador cloro ambiental, medidor CO2 - HR y temperatura, polímetros, guías, equipos de soldadura, remachadora, hidrolimpiadora, etc.

3.2.3. Repuestos.

En general, los repuestos necesarios para las reparaciones, sustituciones o reposiciones de los elementos dañados tendrán las mismas características técnicas que los existentes, marca comercial y modelo. Son aquellas piezas, subconjuntos o componentes que forman parte de los equipos e instalaciones y que son necesarios de sustituir por envejecimiento, rotura o desgaste, tales como ventiladores, bombas, motores, válvulas, compresores, etc.

El coste de estos repuestos irá con cargo de Turismo y Deporte de Andalucía, según las condiciones descritas como mecanismo de control y justificación:

1. Aprobación previa: la adjudicataria debe presentar un presupuesto detallado, desglosando horas de mano de obra cuando el trabajo sea extraordinario, y coste de este, que debe ser confirmado por el Director o Coordinador de Mantenimiento de la instalación.
2. Justificación documental: la adjudicataria deberá aportar albaranes de entrega y hojas de trabajo firmadas por los técnicos, así como la factura de los repuestos y/o trabajos realizados.

3.2.4. Sistemas, equipamientos y elementos propios incluidos en el mantenimiento

A continuación, de forma no exhaustiva ni limitativa y a modo de referencia, se enumeran los diferentes sistemas, equipamientos y elementos propios incluidos en el mantenimiento de las instalaciones objeto del servicio. El desglose de trabajos y funciones se detalla en el PPT.

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		23/10/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLH3Q92NEKVM48ADUVLGRN35RX	PÁG. 4/13	

- Gestión del mantenimiento integral de la red de distribución de energía eléctrica, desde los diferentes puntos de suministro y centro de transformación hasta el último punto de consumo, incluidas las tomas de tierra y los grupos electrógenos.
- Gestión del mantenimiento integral del Centro de transformación.
- Gestión del mantenimiento integral de la red de saneamiento y evacuación de aguas, que sea titularidad de Turismo y Deporte de Andalucía.
- Gestión del mantenimiento integral de toda la red de suministro de agua potable que sea titularidad de la Turismo y Deporte de Andalucía.
- Gestión del mantenimiento integral de todos los sistemas de producción de agua caliente para consumo humano y calefacción hasta su último punto de consumo o convector, optimizando el consumo energético e instalación de suministro de gas.
- Gestión del mantenimiento de los sistemas de climatización, producción de frío y calor, distribución, recuperación y extracción de aire, optimizando el consumo energético.
- Gestión del mantenimiento integral del control de la legionelosis, incluidos sistemas de riego del césped artificial.
- Gestión del mantenimiento integral del sistema contraincendios, incluidos todos sus elementos.
- Control y tratamiento de plagas, desratización, desinsectación y desinfección.
- Mantenimiento integral del sistema de extracción y bombeo de agua del pozo existente.
- Mantenimiento integral sistemas de riego del campo de césped artificial.
- Mantenimiento integral de las piscinas, zona Wellness y todos los elementos asociados a estas.
- Gestión del mantenimiento correctivo de las instalaciones de telecomunicaciones.
- Gestión del mantenimiento correctivo de todos los elementos de control de acceso al centro o instalación deportiva.
- Gestión del mantenimiento correctivo de la carpintería y elementos de seguridad.
- Gestión del mantenimiento correctivo en paredes, suelos, techos y cubiertas.
- Gestión del mantenimiento de mobiliario variado.
- Gestión del mantenimiento correctivo del equipamiento deportivo.
- Gestión del mantenimiento integral de cortinas separadoras y de las canastas motorizadas.
- Gestión del mantenimiento integral de marcadores electrónicos.
- Mantenimiento integral de las redes protectoras y delimitadoras del campo de césped artificial, frontón, pistas de pádel, jaula de atletismo y pabellones.
- Gestión del mantenimiento integral de puertas mecanizadas y automáticas.
- Gestión del mantenimiento integral del montacargas, salvaescaleras y ascensores.
- Realización de revisiones periódicas por Personal Cualificado y/o Empresas Autorizadas y por Organismos de Control Autorizados.
- Gestión energética y control de la calidad ambiental.

3.4. CONTRATO RESERVADO DA 4ª LCSP

En atención a la naturaleza y características del contrato, cuyo objeto consiste en la prestación del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones de la Ciudad Deportiva Javier Imbroda de Málaga, no se considera adecuada su configuración como contrato reservado a centros especiales de empleo de iniciativa social o empresas de inserción. La ejecución del servicio comprende actuaciones de mantenimiento preventivo, correctivo y técnico-legal sobre una amplia variedad de instalaciones y sistemas de elevada complejidad técnica, entre los que se encuentran las instalaciones eléctricas de alta y baja tensión, centros de transformación, sistemas de climatización y producción de agua caliente sanitaria, instalaciones de gas, protección contra incendios, piscinas y sistemas de tratamiento de agua, ascensores, equipos a presión y sistemas de control de legionelosis. Estas prestaciones requieren la intervención coordinada de personal con cualificación profesional específica, empresas habilitadas en distintas especialidades reglamentarias y medios técnicos adecuados, así como la gestión de inspecciones obligatorias, certificaciones, registros administrativos y actuaciones de adecuación normativa. Asimismo, el contrato exige una dirección técnica especializada, capacidad de respuesta ante incidencias urgentes, disponibilidad permanente para la atención de emergencias y la gestión integral de las actuaciones mediante herramientas digitales de mantenimiento. La concurrencia de estos requisitos determina un elevado grado de

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		23/10/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmLH3Q92NEKVM48ADUVLGRN35RX	PÁG. 5/13

especialización técnica y organizativa que dificulta la identificación de entidades destinatarias de la reserva con capacidad para asumir la totalidad de las prestaciones en las condiciones exigidas. En consecuencia, atendiendo al carácter multidisciplinar del servicio, a las habilitaciones reglamentarias necesarias y a la importancia de garantizar la seguridad y continuidad operativa de las instalaciones deportivas, no se considera procedente configurar este expediente como contrato reservado al amparo de la disposición adicional cuarta de la Ley de Contratos del Sector Público y del artículo 76.3 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación de reserva mediante otros contratos cuyas características resulten adecuadas para ello.

4. DESGLOSE DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN PREVISTO.

El presente contrato tiene un Presupuesto base de licitación de CIENTO DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (118.844,83 €) IVA incluido, para una duración de 8 meses. Atendiendo a lo indicado en el artículo 100.2 de la LCSP, el citado presupuesto se desglosa según se señala a continuación:

Concepto		**Importe (€)**
1	Costes directos	74.900,00 €
2	Costes Indirectos	7.500,00 €
3 (1+2)	Total costes (CD+CI)	82.400,00 €
4	Gastos generales y de estructura	7.416,00€
5	Beneficio industrial	8.402,87 €
6 (3+4+5)	Presupuesto ejecución	**98.218,87€**
7	IVA 21%	20.625,96 €
8 (6+7)	Presupuesto base de Licitación	**118.844,83 €**

El desarrollo de los diferentes costes es el siguiente:

4.1. Costes directos.

El coste de personal se ha estimado atendiendo a los datos de personal subrogable facilitados por la empresa saliente, complementados con los costes laborales asociados y las necesidades de refuerzo e intervención necesarias para garantizar la correcta ejecución del servicio durante la vigencia del contrato.

Dentro de los costes directos contemplados se incluyen determinados servicios especializados necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones y el cumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias asociadas a las mismas. Entre estos servicios se contemplan el control y prevención de legionella, el mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios, ascensores, puertas automáticas, control de plagas, centro de transformación, servicios de desatascos y limpieza de redes de saneamiento, así como las inspecciones técnicas reglamentarias realizadas por organismos de control autorizados.

La inclusión de estos servicios responde a la necesidad de asegurar la adecuada conservación de las instalaciones, la seguridad de los usuarios y el cumplimiento de la normativa técnica aplicable durante el período de ejecución del contrato.

Aunque resulta imposible cuantificar con exactitud el número de intervinientes, ya que dependerá de las incidencias reales que puedan surgir durante la ejecución del contrato, se estima necesario contar como mínimo con los siguientes perfiles técnicos:

- 3 Oficiales de 1ª responsables de realizar las tareas de mantenimiento preventivo y correctivo descritas en el apartado 3.1.

En cuanto a la distribución por género, no resulta posible determinarla con precisión, al depender de la organización de recursos humanos de la empresa que resulte adjudicataria. No obstante, la

Es copia auténtica de documento electrónico

ejecución del contrato deberá realizarse respetando los principios de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres, sin que se prevea impacto diferenciado por razón de género en la prestación del servicio.

Para la determinación del coste de mano de obra directa se ha tenido en cuenta la aplicación del convenio colectivo correspondiente a la actividad, concretamente el Convenio Colectivo del sector de las industrias siderometalúrgicas de la provincia de Málaga (código 29000145011982), en caso de que la empresa adjudicataria no disponga de convenio propio de aplicación, considerando las condiciones salariales y demás costes laborales asociados a perfiles de Oficial de 1.ª de mantenimiento, así como los tiempos estimados de intervención necesarios para garantizar la adecuada prestación del servicio durante el período de vigencia del contrato.

Concepto	**Importe (€)**
Personal subrogable y costes laborales asociados	44.900,00
Servicios especializados y refuerzos	15.000,00
Otros costes directos de ejecución e intervenciones	15.000,00
Total costes directos	**74.900,00**

Servicios Especializados	
Control Legionella	5.000,00 €
Contraincendios	2.000,00 €
Ascensores	3.000,00 €
Puertas automáticas	800,00 €
Control de plagas	1.800,00 €
Centro de Transformación	600,00 €
Desatascos y limpieza de redes de saneamiento	500,00 €
Inspecciones Técnicas	1.300,00 €
TOTAL	**15.000,00 €**

4.2. Costes indirectos.

Los costes indirectos incluyen aquellos gastos que, aun siendo necesarios para la correcta ejecución del contrato, no pueden imputarse de forma directa a una actuación o intervención concreta, al estar asociados a medios generales, recursos auxiliares, organización, coordinación y soporte necesarios para la prestación del servicio.

Este apartado incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

Amortización, desgaste y reposición parcial de herramientas y equipos auxiliares necesarios para la ejecución de los trabajos de mantenimiento.

- Supervisión, coordinación y planificación de las actuaciones incluidas en el contrato.
- Control y seguimiento de la ejecución de los trabajos, así como las verificaciones funcionales que resulten necesarias.
- Gestión operativa y documental del servicio, incluyendo la elaboración de partes de trabajo, informes, comunicaciones y coordinación de recursos.
- Gastos generales asociados a la organización y soporte de la actividad necesarios para garantizar la correcta prestación del servicio durante toda la vigencia del contrato.

Se establecen los siguientes costes indirectos asociados a las necesidades y requisitos del servicio:

Material fungible y consumibles de mantenimiento	3.500,00 €
Herramientas, equipos auxiliares, vestuario y EPIs	2.500,00 €
Medios auxiliares, pequeña maquinaria y reposiciones	1.500,00 €
TOTAL	**7.500,00 €**

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 | 23/10/2026

VERIFICACIÓN | Pk2jmLH3Q92NEKVM48ADUVLGRN35RX | PÁG. 7/13

4.3. Valor estimado del contrato

98.218,87€, calculado teniendo en consideración el presupuesto máximo de licitación IVA no incluido, que no está prevista la posibilidad de prórroga ni modificaciones al contrato.

5. DISPONIBILIDAD Y RESERVA DE CRÉDITO.

El Director responsable del PAIF para los trabajos objeto del contrato que suscribe la presente memoria acredita la existencia de crédito y su reserva para llevar a cabo la licitación solicitada por importe total de 118.844,83 € IVA incluido con la generación y codificación en el ERP-Navision del expediente de contratación EC26T-00306, según el siguiente detalle de anualidades:

Anualidad	Proyecto/s	Importe (IVA incl.)
2026	PRY2026-8034	25.723,99 €
2027	PRY2027-8034	93.120,84 €

6. PLAZO DE EJECUCIÓN Y POSIBLES PRÓRROGAS PREVISTAS.

El plazo de ejecución del contrato es de 8 meses.

7. CAUSAS DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

No se prevé modificación del contrato.

8. DESCRIPCIÓN DE LOTES O JUSTIFICACIÓN, EN SU CASO, DE NO DIVIDIR EN LOTES.

División en Lotes

X	NO

Justificación:

En atención a la naturaleza y características del contrato, no se considera adecuada su división en lotes, dado que su objeto comprende la prestación de un servicio de mantenimiento integral que exige la coordinación técnica y operativa de múltiples instalaciones y sistemas interrelacionados de la Ciudad Deportiva Javier Imbroda de Málaga. Las actuaciones de mantenimiento preventivo, correctivo y técnico-legal sobre instalaciones eléctricas, climatización, producción de agua caliente sanitaria, redes de abastecimiento y saneamiento, sistemas de protección contra incendios, piscinas, equipos de elevación y demás equipamientos requieren una planificación conjunta que permita garantizar su funcionamiento, seguridad y disponibilidad. La división del contrato en lotes por especialidades técnicas podría dificultar la coordinación de las intervenciones, especialmente cuando una misma incidencia afecte a varios sistemas, generar problemas en la delimitación de responsabilidades y comprometer la adecuada ejecución del mantenimiento integral. Asimismo, la existencia de una única empresa responsable de la gestión del servicio facilita la elaboración y seguimiento de un plan general de mantenimiento, la coordinación de las inspecciones reglamentarias, el control de las incidencias mediante la herramienta de gestión establecida y la atención de las actuaciones urgentes, garantizando una respuesta coordinada y evitando interferencias entre diferentes contratistas. Todo ello sin perjuicio de que determinadas actuaciones especializadas puedan ejecutarse mediante empresas habilitadas, en los términos previstos en el pliego, manteniéndose la responsabilidad y coordinación general del servicio. En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 99.3.b) de la Ley de Contratos del Sector Público, se considera justificada la no división del contrato en lotes, al existir razones de carácter técnico vinculadas a la necesidad de coordinación de las distintas prestaciones que integran su objeto y al riesgo que su ejecución independiente podría representar para la correcta prestación del servicio.

Es copia auténtica de documento electrónico

9. PROPUESTA DE CRITERIOS DE SOLVENCIA, ADJUDICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.

9.1 Los criterios de solvencia económica serán los establecidos en los Pliegos de Cláusulas Particulares.

9.2 Los criterios de solvencia técnica y de requisitos técnicos que se proponen son:

1.- Deberá aportar la relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos 3 años, que incluya su importe impuestos no incluidos, fechas y beneficiarios públicos o privados de los mismos, considerándose acreditada si el importe anual acumulado, sin incluir impuestos, en el año de mayor ejecución es igual o superior al 70% del valor estimado del contrato o la anualidad media del contrato si esta es inferior al valor estimado del contrato.

La relación de los principales servicios o trabajos realizados ha de ir acompañada de los certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, de un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

2.- Requisitos técnicos requeridos a la empresa adjudicataria atendiendo a los medios humanos:

I. Director de mantenimiento: la empresa adjudicataria deberá contar con un técnico universitario titulado, que en el programa de estudios de la titulación figuren: Conocimientos de las instalaciones objeto del contrato, formación en prevención de riesgos laborales suficiente para la organización de las acciones preventivas necesarias para un correcto desarrollo del contrato, acreditando una experiencia mínima de 3 años en servicios similares.

II. Trabajadores en la Instalación Deportiva con categoría mínima de Oficial de 1ª para atender los asuntos técnicos de mantenimiento. Deberán disponer de formación específica para trabajos en altura, operación de aparatos elevadores, mantenimiento de piscinas y Spa, mantenimiento higiénico-sanitario de instalaciones de riesgo de transmisión de legionelosis, mantenimiento eléctrico en baja tensión, mantenimiento en instalaciones hidráulicas, conocimientos en instalaciones de A.A. y formación en prevención de riesgos laborales suficiente para un adecuado desarrollo de la acción preventiva en las actuaciones tanto preventivas como correctivas.

3.- Requisitos técnicos requeridos a las empresas licitantes atendiendo a la cobertura del seguro de responsabilidad civil:

Se deberá presentar seguro de conjunto que cubra las responsabilidades requeridas por normativa en las instalaciones a mantener, con una cobertura mínima por responsabilidad civil de 2.500.000,00 €, o bien tener subscrito pólizas de coberturas independientes obligados en la normativa por cada una de las instalaciones a mantener y que se describen en el PPT.

4.- Requisitos técnicos requeridos a las empresas licitantes atendiendo a la actividad:

Se deberán presentar los siguientes certificados del registro integrado industrial o de la comunidad autónoma a la que pertenezca de:

I. Instalador Autorizado en Baja Tensión, clasificado en la categoría de especialista IBTE, ITC BT 03.

II. Empresa mantenedora autorizada (calderas), conforme a los artículos 25, 26,27, 28 y 36 del R.D.1027/2007 de 20 de julio
III. Empresa Frigorista Nivel 2

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		23/10/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmLH3Q92NEKVM48ADUVLGRN35RX	PÁG. 9/13

IV. Certificado de formación para operaciones de mantenimiento higiénico-sanitario de instalaciones en riesgos en la transmisión de Legionelosis.

9.3 Los criterios de adjudicación son los siguientes:

9.3.1 Criterios de adjudicación por aplicación de juicio técnico de valor:

Dentro de los criterios de adjudicación se establecen criterios de valoración subjetiva por la importancia de que los licitadores trasladen su conocimiento en la ejecución de los trabajos objeto de la licitación, debido a la especificidad y necesidades concretas que requiere la instalación deportiva objeto de la ejecución de los trabajos.

OFERTA TÉCNICA, Máximo 50%. Para la valoración de este criterio se tendrá en cuenta la documentación técnica aportada por las empresas licitadoras según los siguientes apartados:

a) Contextualización y descripción de instalaciones. Se valorará con un máximo de 5 puntos.

Se considerará la descripción general del Centro y cómo afecta a la gestión del mantenimiento; exponer escuetamente los diferentes sistemas y equipos a mantener y sus características específicas.

b) Propuesta de Programa de mantenimiento. Se valorará con un máximo de 15 puntos, según el desglose que se indica a continuación.

i. Planificación general del mantenimiento de los diferentes sistemas, atendiendo a los diferentes reglamentos aplicables. 5 puntos
ii. Detalle de las tareas fundamentales 10 puntos

Se considerará la planificación general del mantenimiento de los diferentes sistemas, atendiendo a los diferentes reglamentos aplicables, detallando las tareas fundamentales, elementos y equipos, programación temporal, tareas básicas asociadas, personal técnico vinculado, recursos necesarios, etc.

c) Recursos materiales. Se valorará con un máximo de 10 puntos, según el desglose que se indica a continuación.

i. Equipos y herramientas vinculados al servicio. Máximo 5 puntos
ii. Recursos tecnológicos para la realización de los trabajos. Máximo 5 puntos

Se considerarán los medios materiales puestos a disposición para la realización de los trabajos (equipos, herramientas o recursos tecnológicos).

d) Sistema de seguimiento y control de los trabajos programados y realizados, control de presencia de operarios y comunicación coordinación con la Dirección del Centro. Se valorará especialmente la digitalización de los procesos. Se valorará con un máximo de 10 puntos, según el desglose que se indica a continuación.

i. Seguimiento y control de los trabajos programados y realizados, digitalización de los procesos mediante sistemas informatizados tipo GMAO. Máximo 4 puntos
ii. Control de presencia de los operarios. Máximo 3 puntos
iii. Comunicación coordinación con la dirección del Centro. Se valorará especialmente la digitalización de los procesos. Máximo 3 puntos

e) Plan de implementación de un sistema de monitorización de los parámetros de control de dosificación y filtración del agua de las piscinas. Se valorará con un máximo de 10 puntos.

Las propuestas se valorarán, en función de la documentación presentada por las empresas licitadoras, siguiendo el siguiente esquema de criterios:

Es copia auténtica de documento electrónico

i. La empresa evaluada obtendrá el 100% de la puntuación de cada apartado si la oferta se adapta perfectamente a lo solicitado.
ii. Obtendrá el 65% de la puntuación si se adapta a lo solicitado con errores leves. iii. Obtendrá el 30% de la puntuación si se adapta a lo solicitado con algún error grave.
iv. Obtendrá el 0% de la puntuación si no se adapta a lo solicitado.

9.3.2 Criterios de adjudicación por aplicación de fórmulas matemáticas:

OFERTA ECONÓMICA, Máximo 50%. Se aplicará la máxima puntuación de **50 puntos** a la oferta económica más baja, puntuando el resto de forma proporcional aplicando la siguiente fórmula matemática:

P = (OMV/ OL) x 50

* OL: Oferta económica correspondiente al licitador que se valora (IVA excluido).
* OMV Oferta económica más ventajosa (oferta mínima, IVA excluido).

9.4. Umbral mínimo de puntuación

Todas las ofertas que alcancen los 25 de los 50 puntos máximos previstos para los criterios por adjudicación de juicio técnico de valor, serán consideradas APTAS y pasarán a la fase de valoración económica. Esta valoración será considerada en la suma de las puntuaciones obtenidas junto al resto de apartados.

9.5. Justificación de los criterios de valoración.

La elección y ponderación de los criterios de adjudicación responde a la necesidad de seleccionar la oferta que presente la mejor relación calidad-precio, atendiendo tanto al coste económico como a los aspectos técnicos y organizativos que inciden directamente en la correcta ejecución del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones de la Ciudad Deportiva Javier Imbroda de Málaga. Dada la diversidad de sistemas, equipos e instalaciones objeto del contrato y la necesidad de garantizar su adecuado funcionamiento, conservación y disponibilidad para el desarrollo de las actividades deportivas, se atribuyen 50 puntos a los criterios sometidos a juicio de valor. Estos permiten evaluar el conocimiento de las características y necesidades específicas del centro, la adecuación de la planificación del mantenimiento a las exigencias reglamentarias, la programación y concreción de las tareas preventivas y correctivas, así como la disponibilidad y adecuación de los medios materiales y tecnológicos propuestos. Asimismo, se considera especialmente relevante valorar los sistemas de seguimiento y control de los trabajos, el control de presencia del personal y los mecanismos de comunicación y coordinación con la Dirección del Centro, favoreciendo la digitalización de los procesos mediante herramientas informatizadas de gestión del mantenimiento que permitan mejorar la trazabilidad, supervisión y eficiencia de las actuaciones. Igualmente, la valoración del plan de implementación de un sistema de monitorización de los parámetros de dosificación y filtración del agua de las piscinas responde a la necesidad de reforzar el control de estas instalaciones, facilitar la detección de incidencias y contribuir a la seguridad y calidad de su funcionamiento. La distribución de la puntuación entre los diferentes apartados y el establecimiento de escalas de valoración previamente definidas permiten apreciar el grado de adecuación de las propuestas y favorecen una evaluación homogénea, transparente y suficientemente motivada. Se establece, además, un umbral mínimo de 25 puntos sobre los 50 correspondientes a la oferta técnica, de conformidad con el artículo 146.3 de la Ley de Contratos del Sector Público, con la finalidad de garantizar que únicamente accedan a la valoración económica aquellas proposiciones que acrediten un nivel mínimo suficiente de calidad técnica para la correcta ejecución del servicio. Por su parte, la oferta económica se pondera con un máximo de 50 puntos, estableciendo un equilibrio entre la calidad técnica y el coste de la prestación y favoreciendo la utilización eficiente de los recursos públicos. La fórmula prevista atribuye la máxima puntuación a la oferta de menor importe y distribuye proporcionalmente la puntuación de las restantes mediante un procedimiento objetivo, automático y no discriminatorio. Finalmente, la aplicación de parámetros objetivos para identificar ofertas incursas en presunción de anormalidad, tomando como referencia los establecidos en el artículo 85 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, junto con el procedimiento previsto en el artículo 149 de la Ley de Contratos del Sector Público, permitirá comprobar la viabilidad de aquellas proposiciones que presenten reducciones económicas significativas, evitando que un precio insuficientemente

Es copia auténtica de documento electrónico

justificado pueda comprometer la disponibilidad de personal y medios materiales, el cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento, la continuidad del servicio o el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas.

9.6. Documentación a presentar por los licitadores como oferta técnica (Sobre B)

La información contenida en la proposición técnica, tiene entre otros objetivos determinar la capacidad real y conocimiento de la prestación del servicio de mantenimiento por las empresas licitadoras en los contextos concretos de la instalación definida en la licitación.

La documentación deberá contemplar el mismo orden y apartados que se definen en el presente documento y no superará en ningún caso las 30 páginas en formato pdf.

a. Descripción de instalaciones. (Máximo 5 páginas tipo pdf).
Descripción general del Centro y cómo afecta a la gestión del mantenimiento; exponer escuetamente los diferentes sistemas y equipos a mantener y sus características específicas.

b. Propuesta de Programa de mantenimiento. (Máximo 10 páginas pdf).
Planificación general del mantenimiento de los diferentes sistemas (según los reglamentos aplicables) con las tareas y funciones a realizar y la temporalización de dichos trabajos.

c. Recursos materiales. (Máximo 5 páginas pdf).
Descripción de medios materiales puestos a disposición para la realización de los trabajos (equipos, herramientas o recursos tecnológicos).

d. Sistema de seguimiento y control de los trabajos programados y realizados. (Máximo de 5 páginas tipo pdf).
Sistema de control de presencia de operarios; Coordinación con la Dirección del Centro; Digitalización de los procesos, e implantación de sistemas informatizados de gestión tipo GMAO

e. Plan de implementación de un sistema de monitorización de los parámetros de control de dosificación y filtración del agua de las piscinas. (Máximo 5 páginas pdf).

10. PARÁMETROS OBJETIVOS PARA CONSIDERAR UNA OFERTA ANORMALMENTE BAJA.

Para considerar una oferta anormalmente baja en los términos del artículo 149.2.a) LCSP se aplicarán los parámetros incluidos en el artículo 85 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RD 1098/2001, de 12 de octubre).

Así, se considerarán anormalmente bajas las ofertas o proposiciones que se encuentren en los siguientes casos:

- Cuando, concurriendo una sola empresa licitadora, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.

- Cuando concurran dos empresas licitadoras, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
- Cuando concurran tres empresas licitadoras, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas o proposiciones presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará anormalmente baja, la baja superior a 25 unidades porcentuales.
- Cuando concurran cuatro o más empresas licitadoras, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas o proposiciones presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas o proposiciones que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con

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		23/10/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLH3Q92NEKVM48ADUVLGRN35RX	PÁG. 12/13	

las ofertas o proposiciones que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas o proposiciones es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas o proposiciones de menor cuantía.

Cuando se identifique una proposición que pueda ser considerada anormalmente baja, Turismo y Deporte de Andalucía seguirá el procedimiento previsto en el art. 149.4, 5, 6, 7 de la LCSP.

11. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.

No aplica

12. CONCLUSIÓN.

Por todo lo anteriormente expuesto, se concluye que se hace necesaria la contratación del SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES TÉCNICAS DE LA CIUDAD DEPORTIVA JAVIER IMBRODA, con una duración de ocho (8) meses. El Presupuesto Base de Licitación asciende a la cantidad de NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (98.218,87 €), IVA excluido.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Técnico Responsable:

Director Responsable PAIF

Director Ciudad Deportiva Javier Imbroda.

Subdirector Área Estadio Deportivo de Cartuja y Oficinas de Turismo

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		23/10/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLH3Q92NEKVM48ADUVLGRN35RX	PÁG. 13/13	