



INFORME JUSTIFICATIVO DEL CONTRATO
Según los artículos 63.3 y 116.4 de la LCSP

Nº Expediente:

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO; DEL ESTUDIO ECONÓMICO DEL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN; DE LA NO SUBDIVISIÓN EN LOTES; DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN; DE LA CLASIFICACIÓN Y DE LOS CRITERIOS DE SOLVENCIA Y ADJUDICACIÓN, ASÍ COMO DE LAS CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

1.- Objeto del contrato: (art. 99 LCSP)

Servicios de Mantenimiento Integral de las instalaciones en los edificios de la Universidad de Zaragoza: el objeto del citado contrato es la prestación del servicio de mantenimiento general, mantenimiento de climatización y mantenimiento de mejora en todos los Campus. Para ello se definen las actuaciones necesarias que se requieren ejecutar durante el ciclo de vida útil de las instalaciones ajustándolas a la normativa vigente y a las necesidades de las infraestructuras con el fin de asegurar sus prestaciones funcionales, tanto desde un enfoque preventivo, como correctivo e incluyendo las modificaciones necesarias a acometer derivadas de la obsolescencia de los equipos, encaminadas a la optimización de las instalaciones, incremento de la eficiencia energética y mejorar la usabilidad de los edificios de la Universidad de Zaragoza (en adelante UZ). Asimismo, se incluye actuaciones de adecuación, regeneración y mejora de las infraestructuras existentes necesarias para satisfacer la demanda de los usuarios, reducir el consumo, mejorar la calidad del servicio prestado y modernizar las instalaciones ajustando las mismas a los requerimientos actuales de la UZ.

2.- Justificación de no división en lotes (art. 99 LCSP)

La justificación de no división en lotes del contrato de mantenimiento integral, que por una parte aglutina las sedes de Huesca, Teruel y Zaragoza y por otra parte fusione todas las infraestructuras generando una sola unidad contractual, se fundamenta en una serie de consideraciones cruciales que se han evidenciado a lo largo de los últimos 12 años y se sustenta sobre las siguientes consideraciones con objeto de atender lo estipulado en el artículo 99.3 de la Ley de Contratos del Sector Público:

Consideración fusión infraestructuras complementarias y correlacionadas

Los mantenimientos incluidos en este contrato afectan intrínsecamente a las diferentes instalaciones predominantes y estandarizadas en los diferentes edificios de la UZ, concretamente, instalaciones de climatización, electricidad, fontanería y albañilería.

Estas instalaciones están estrechamente interrelacionadas y vinculadas entre sí, ya que las tareas específicas de operación, explotación, conservación e instalación de las diferentes infraestructuras están imbricadas. De hecho, se trata de infraestructuras complementarias y correlacionadas, que deben funcionar de manera sincronizada y coordinada para conseguir un funcionamiento sostenible y eficiente.

Por ello, la división en lotes del mantenimiento integral de las instalaciones impactaría directamente en el correcto funcionamiento de las infraestructuras de los edificios. Se produciría una disminución sustancial del rendimiento y eficiencia del conjunto de las instalaciones, lastrando la optimización de los sistemas existente y la integración entre ellos, así mismo, se produciría un incremento sustancial de los costes de operación y conservación. Por otra parte, se impide la generación de sinergias técnicas y operativas que maximizan los recursos humanos y económicos destinados al contrato.

La división por lotes de la presente contratación supondría una amenaza para la prestación del servicio debido a las siguientes consideraciones:

- Se incrementa la necesidad de contratar personal especializado para cada tipo de instalación, con las dificultades intrínsecas derivadas de la complejidad y heterogeneidad de las instalaciones existentes.
- Se incrementa el tiempo de desplazamiento del personal de mantenimiento, al no poder coordinarse las tareas de mantenimiento de las diferentes instalaciones existentes.
- Se incrementa el coste de los medios materiales, medios auxiliares y gastos de gestión.
- Se desfavorece la armonización de las tareas de mantenimiento preventivo y correctivo, incrementando la existencia de averías y fallos por la descoordinación generada.
- Dificulta la planificación de las tareas de mantenimiento, no permitiendo optimizar el uso de los recursos disponibles.
- Dificulta la comunicación entre los diferentes agentes que intervienen en el mantenimiento de las infraestructuras penalizando la identificación y resolución de los problemas de una manera más ágil y eficiente.
- Se pueden generar conflictos de interés de las partes al existir varios contratos diferentes.

Indicar que se han disgregado del mantenimiento integral aquellos mantenimientos que por su tipología, características y especialización se consideran independientes de las infraestructuras integradas en el presente contrato. Nos referimos a las instalaciones y servicios de jardinería, aire comprimido, equipos elevadores y puertas automáticas y el servicio de desinfección, desratización y desinsectación de los espacios de la UZ.

Consideración técnica:

Las exigencias técnicas y de especialización de las empresas contratistas debido a la obsolescencia de las infraestructuras, la gran diversidad, la falta de homogeneidad y la complejidad de las mismas, así como la adaptación y transformación de las instalaciones a las nuevas tecnologías, a sistemas de gestión técnica de las instalaciones muy específicos y a la implementación del campus inteligente exige un conocimiento y cualificación muy específico en materias de automatización, programación y coordinación de instalaciones. Asimismo, las infraestructuras existentes debido a su funcionalidad y complementariedad requieren de la coordinación de múltiples sistemas de gestión interconectados entre los diferentes campus mediante una gestión centralizada.

Por todo lo expuesto anteriormente disponer de diferentes proveedores de servicios en los distintos Campus de la UZ dificultaría la coordinación y gestión de las infraestructuras imposibilitando dar una respuesta armonizada frente a los fallos, averías o colapso de las infraestructuras existente por la falta de una evaluación global y coordinada del conjunto de las infraestructuras. Por el contrario, disponer de un solo proveedor, simplificaría las necesidades tanto técnicas como de especialización necesaria para satisfacer las exigencias de las infraestructuras de la UZ, asegurando una mejor gestión y optimización de los recursos públicos y generando economías de escala más eficientes.

Asimismo, al problema derivado del estado de las instalaciones y el grado de especialización necesario, hay que añadir la dificultad de disponer de profesionales con la requerida capacitación y cualificación para prestar un servicio eficiente, de calidad y con garantías, pero en las ciudades de Huesca y Teruel por razones demográficas y/o de demanda, supone una limitación importante para salvaguardar la correcta ejecución de las tareas de mantenimiento planificado y mantenimiento correctivo de una manera fiable, asegurando el cumplimiento de la normativa vigente y permitiendo alargar la vida útil de los equipos, mejorar su rendimiento, disminuir el consumo energético y garantizar un servicio ágil para hacer frente a los fallos sobrevenidos de las infraestructuras.

Consideración organizativa:

Ante la centralización de la gestión de las instalaciones por parte de la UZ, disponer de diferentes proveedores redundante en ineficiencias operativas, dificulta la implementación de las estrategias operativas a implementar, incremento de recursos y tiempos en la coordinación y planificación de las actuaciones, aumentando las interrupciones en las operaciones y entorpece las comunicaciones entre los agentes implicados en el mantenimiento.

Por otra parte, un solo proveedor concentra la responsabilidad de forma centralizada lo que facilita la coordinación, estructuración y garantiza que todas las tareas de mantenimiento se realicen de manera coherente, coordinada, uniforme y estandarizada en todas las infraestructuras de la UZ, asegurando, por tanto, una mayor eficacia de los recursos y evitando una atomización sin valor añadido.

Además, el disponer de varios proveedores se aumenta significativamente la carga administrativa de los contratos. Asimismo, dificulta e incrementa sustancialmente, sobre el servicio prestado, las labores de control, seguimiento y supervisión por parte de los técnicos de la UZ, lo que exige un incremento de los recursos propios con el fin de asegurar el cumplimiento de los diferentes contratos y seguimiento de los diferentes proveedores.

Consideración económica:

La unificación del servicio en un solo contrato evita la segmentación del importe económico disponible para el mantenimiento integral de las infraestructuras de la UZ. La concentración económica posibilita la capacidad de afrontar inversiones derivadas del colapso de las infraestructuras, las roturas de los equipos debido a la obsolescencia o fin del ciclo de vida útil. Asimismo, resulta imposible predecir el qué, cuándo, dónde y cómo se producirá el colapso de alguna infraestructura. Por tanto, es complejo y aventurado realizar un reparto económico equilibrado entre los diferentes contratos que permita hacer frente a un desembolso económico sustancial para atender la reparación o sustitución de los equipos averiados sin generar un desequilibrio presupuestario en el contrato afectando por la rotura del equipo. Este desembolso incide directamente en el resto de tareas de mantenimiento planificado y correctivo, impactando directamente el servicio prestado por la falta de recursos.

Asimismo, la concentración del servicio en un solo contrato promueve economías de escala lo que genera ahorros significativos a lo largo del tiempo del contrato. Además, las simplificación organizativa y administrativa indicadas en el punto anterior también se traducen en una reducción de costes relevantes al centralizar recursos administrativos y de gestión para todas las sedes de la UZ. Las sinergias y reducción de necesidades también se producen en los medios auxiliares, las herramientas y los equipos especializados necesarios para atender las exigencias de las infraestructuras a mantener centralizando los mismos.

En resumen, la unificación del mantenimiento en un solo contrato resulta esencial para garantizar la eficiencia, calidad y sostenibilidad presupuestaria y funcional del contrato. Esta unificación, garantiza la prestación del servicio dentro de unos parámetros de calidad, efectividad y agilidad razonables, asegurando el cumplimiento de las normativas vigentes, optimizando la coordinación, gestión y planificación de las actuaciones y reduciendo significativamente los posibles desequilibrios presupuestarios que pueden comprometen el conjunto de los servicios prestados, impactando directamente en las actividades desarrolladas por los miembros de la comunidad universitaria en las diferentes sedes de la UZ.

Por tanto, de conformidad con lo estipulado en el artículo 99.3 de la Ley de Contratos del Sector Público, se entiende que no procede dividir en lotes el objeto del contrato por los motivos expuestos en el presente informe puesto que, a juicio del que suscribe, la división en lotes dificultará la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico e implicaría la dificultad de coordinar la ejecución de diferentes prestaciones por la presencia de una pluralidad de contratistas diferentes.

3.- Necesidades e idoneidad a satisfacer mediante el contrato: (art. 28 LCSP) así como el estudio económico del presupuesto de licitación (art. 100.2 LCSP)

NECESIDAD:

El servicio y tareas a ejecutar en las instalaciones y equipos de los edificios de la Universidad de Zaragoza, tienen como objeto garantizar la conservación de las instalaciones garantizando el funcionamiento continuo y eficiente de los equipos, reduciendo las afecciones causadas a la comunidad universitaria debido a las averías producidas, así como la adecuación de las instalaciones a las necesidades actuales de los mismos, asegurando el equilibrio entre el servicio prestado y el coste del mismo. Con ello se pretende asegurar que el funcionamiento de las instalaciones, a lo largo de su ciclo de vida útil, se realice con la máxima eficiencia energética, garantizando la seguridad, la durabilidad de las mismas y teniendo especial cuidado con la protección del medio ambiente. Además de responsabilizarse del cumplimiento de cuantas normas y disposiciones legales afecten a las instalaciones y equipos instalados en los edificios de la Universidad de Zaragoza.

Ante la insuficiencia de medios técnicos, personales y de cualificación del personal de la Universidad de Zaragoza, es obligatorio contratar a una empresa especializada, y habilitada por la Comunidad Autónoma correspondiente, para llevar a cabo las tareas de mantenimiento correctivo, planificado, técnico legal y de mejoras descritas en este contrato. Así como realizar las diferentes tareas especificadas en normativa vigente y acometer las operaciones de mantenimiento de mejora que requieren medios y/o cualificaciones especiales de las que no se dispone.

Por todo lo expuesto, y ante la evidente necesidad de mantener las instalaciones descritas en el contrato en el mejor estado de conservación posible con el fin de garantizar un servicio ajustado a las necesidades actuales y permitir maximizar el rendimiento de las infraestructuras, se considera que este contrato es indispensable y se ajusta a las necesidades de la Universidad de Zaragoza.

ESTUDIO ECONÓMICO

Para la determinación del coste de la licitación se han tenido en cuenta lo siguiente:

- **Mantenimiento Planificado:**
 - Horas de recursos humanos especializados necesarios para la ejecución del mantenimiento planificado en base a las gamas de mantenimiento y tareas indicadas por la normativa vigente, guías técnicas de referencia, o fabricantes.
 - Costes salariales estimados a partir del convenio laboral de referencia y personal subrogado
 - Medios de gestión y administración, así como medios auxiliares requeridos en base a la experiencia de contratos actuales e histórico de gasto en expedientes anteriores

- **Mantenimiento especializado**
 - Sondeo de mercado para actualizar los precios de las tareas descritos en el PPT en base a las nuevas normativas vigentes.
 - En base a la experiencia de contratos actuales e histórico de gasto en expedientes anteriores
- **Correctivos y Adecuaciones, regeneración y mejoras de las infraestructuras**
 - Histórico de gastos en expedientes anteriores durante los últimos 6 años
 - Sondeo de mercado para actualizar los precios
 - Precios de mercado de materiales de correctivos, en base al histórico de los últimos ejercicios, se ha reflejado el incremento del IPC.

Indicar que el importe del presente contrato se ha incrementado respecto al contrato actualmente en vigor debido a los siguientes motivos:

- **Mantenimiento planificado:**
 - Incremento costes de personal requerido:
 - Obligatoriedad de subrogación del personal de las 3 ciudades (y por tanto costes asociados)
 - Incremento coste convenio oficialía como consecuencia de los incrementos pactados y aprobados en los diferentes convenios colectivos de referencia
 - Incremento costes de medios auxiliares y material requerido. Como consecuencia del incremento del IPC en los últimos 4 años.
 - Modificaciones normativas (como nuevo RD 487/2022 prevención y control legionelosis) que suponen un incremento sustancial en las gamas y tareas de mantenimiento a realizar.
 - Incorporación dentro del mantenimiento planificado y correctivo del edificio de la Facultad de Filosofía y Letras, dicho edificio está dotado con sistemas de producción y gestión de última generación que exige un mantenimiento intensivo y muy especializado para asegurar un correcto funcionamiento y evitar desviaciones en los consumos energéticos y deterioro prematuro de las instalaciones.
- **Mantenimiento especializado:** debido al incremento de costes de los últimos años, de acuerdo al incremento salarial de los diferentes convenios y a los costes de materiales debido a incremento del IPC, abalado por estudio de mercado realizado en el sector.
- **Mantenimiento Correctivo:**
 - Incremento de costes debido al incremento de precios de materiales como consecuencia de la inflación e incremento de costes salariales
 - Degradación de las instalaciones e infraestructuras que deriva en un aumento de fallos y por tanto de intervenciones de reparación cada vez importantes y costosas.
- **Mantenimiento recomendado:** se ha dotado de una nueva partida económica para mantenimientos y tareas que no son de obligado cumplimiento pero que redundan en la calidad del servicio, la reducción de fallos sobrevenidos, predicción de las averías, alargan la vida útil de las infraestructuras e instalaciones y mejoran el rendimiento de los equipos, reduciendo considerablemente el consumo energético de los mismos. Se incluye en esta partida la sustitución de equipos críticos
- De igual manera se ha dotado de una nueva partida económica destinada a las adecuaciones de instalaciones y modernización de las mismas para poder hacer frente a las necesidades actuales y

futuras de la Universidad en los próximos años.

- Entramos en una etapa de obsolescencia de las instalaciones e infraestructuras de los edificios, la antigüedad media del parque de edificios supra los 25 años.
- Parqué de instalaciones de producción de calor y frío en su mayoría superan su ciclo de vida útil, sin repuestos y con alto riesgo de fallo total.
- Tecnología obsoleta y sin posibilidad de sustitución que requiere ser remplazada en su totalidad: sistemas de gestión de edificios, iluminación, equipos de producción y distribución, etc.
- Necesidad de adecuación de instalaciones para cumplir las diferentes normativas vigentes a nivel de REBT, RITE o materia de accesibilidad.

La estimación, de carácter orientativo, de los costes y su distribución en este contrato sería la indicada en la tabla siguiente:

		IMPORTES	% C. DIRECTOS	% PBL
COSTES DIRECTOS	1) COSTES DIRECTOS MANTENIMIENTO PLANIFICADO			
	COSTES SALARIALES EQUIPO GESTIÓN*	306.262,72 €	9,4%	8,5%
	Responsables Técnicos (3)	135.010,91 €	4,1%	3,8%
	Administrativo (2)	57.336,36 €	1,8%	1,6%
	Responsables de explotación (3)	113.915,45 €	3,5%	3,2%
	COSTES SALARIALES EQUIPO MANTENIMIENTO*	623.127,27 €	19,1%	17,3%
	Oficiales mantenimiento (19)	623.127,27 €	19,1%	17,3%
	COSTES MEDIOS AUXILIARES	234.754,55 €	7,2%	6,5%
	EPIS, Uniformes, equipamiento, pequeño material, herramientas	99.527,27 €	3,0%	2,8%
	Vehículos, medios de elevación	135.227,28 €	4,1%	3,8%
	INSPECCIONES REGLAMENTARIAS POR OCAS	24.363,64 €		
	TOTAL MANTENIMIENTO PLANIFICADO POR AÑO	1.188.508,18 €	36,3%	33,0%
	2) COSTES DIRECTOS MANTENIMIENTO ESPECIALIZADO SUBCONTRATADO			
	Mantenimiento especializado subcontratado	172.836,36 €	5,3%	4,8%
	3) COSTES DIRECTOS MANTENIMIENTO CORRECTIVO			
Correctivo Ordinario (mano obra + materiales)	302.594,87 €	9,3%	8,4%	
4) COSTES DIRECTOS MANTENIMIENTO RECOMENDADO				
Pintura, emergencias (mano obra + materiales)	291.240,91 €	8,9%	8,1%	
5) COSTES DIRECTOS ADECUACIÓN, REGENERACIÓN Y MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS				
Adecuación, regeneración y mejora de las infraestructuras	1.314.800,90 €	40,2%	36,6%	
TOTAL COSTE DIRECTOS	3.269.981,22 €	100,0%	90,9%	
COSTES INDIRECTOS	Gastos Generales	130.799,25 €	4,0%	3,6%
BENEFICIO INDUSTRIAL	Beneficio Industrial 6 %	196.198,87 €	6,0%	5,5%
PBL	PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN POR AÑO	3.596.979,34 €		100,0%

IDONEIDAD:

El contrato, tal y como está definido es idóneo puesto que recoge la obligatoriedad de disponer de un mantenedor autorizado, integra las correcciones derivadas de las averías que se producen normalmente y sobre todo de los equipos más obsoletos. Y permite acometer la actualización de los equipos que han superado su ciclo de vida y por tanto es necesaria su inmediata reposición para poder asegurar un servicio de calidad y hacer frente a las demandas actuales de la Universidad.

Se plantea una licitación abierta debido a la cuantía del contrato y con el fin de facilitar la participación de todas las empresas especializadas en el mantenimiento e instalación de equipos de los edificios de la Universidad de Zaragoza relativos a este contrato que cumplan tanto las exigencias legales como las establecidas en el pliego de condiciones técnicas.

Se pretende alcanzar unos niveles de eficiencia y fiabilidad elevados, garantizando los servicios prestados a la comunidad universitaria y alargar la vida útil de los equipos.

Por lo que se entiende que el contrato es idóneo y salvaguarda las necesidades de experimentación y docencia de la Universidad de Zaragoza.

4.- Justificación procedimiento utilizado para la adjudicación

Se propone la utilización del procedimiento abierto para su adjudicación, de acuerdo con lo indicado en el artículo 131.2 de la LCSP

5.- Plazo de duración, ejecución y posibles prórrogas

Debido al elevado número de edificios incluidos en el contrato, su dispersión en la geografía y la disparidad de configuración y tecnología instalada en los mismos, es necesario invertir un elevado número de horas por parte de la empresa adjudicataria para conocer las instalaciones y sus características. Además, es necesario alcanzar unos niveles de eficiencia y fiabilidad elevados en las diferentes actuaciones, que garanticen los objetivos marcados, asegurando unos niveles mínimos de calidad y servicio según lo establecido en el contrato.

Por todo lo expuesto, y con el fin de obtener una mejora en la relación calidad-precio para la Universidad de Zaragoza, se opta por plantear un plazo de ejecución del contrato del 16/06/2024 al 31/12/2024.

De producirse las prórrogas indicadas en el párrafo anterior, el contrato se verá incrementado, respecto del importe del último año, en un 2%, tanto para el importe de la partida del mantenimiento planificado, como de la partida de mantenimiento correctivo incluyendo el mantenimiento subcontratado especializado, así como los precios unitarios y el presupuesto máximo de la partida de adecuación, regeneración y mejora de las infraestructuras

6.- Clasificación y/o solvencia a exigir a los licitadores: (art. 77-79 Y 86-94 LCSP)

De acuerdo con lo establecido en el artículo 77.1.b) LCSP, por tratarse de un contrato de servicios, para los cuales no es exigible la clasificación, los licitadores podrán acreditar su solvencia mediante su clasificación como contratistas de servicios en el grupo o subgrupo y categoría que corresponde al contrato, según lo dispuesto en los artículos 37 y 38 del RGLCAP, o bien mediante el cumplimiento de requisitos

específicos de solvencia económica y financiera y técnica o profesional que se exigen según lo dispuesto en los artículos 87 y 90 LCSP.

Adscripción de medios materiales

Dada la criticidad de los servicios prestados y la necesidad de una respuesta ágil y eficiente de la intervención debido al impacto directo sobre los usuarios y actividades desarrolladas en la UZ de las instalaciones incluidas en el presente contrato, el licitador deberá disponer del centro de operaciones de la empresa, donde se ubicará la oficina técnica, el personal cualificado y de los materiales necesarios para atender cualquier intervención prescrita en el presente pliego a una distancia euclidiana no superior de 200km de cualquier edificio de la Universidad de Zaragoza en Huesca, Jaca, Teruel o Zaragoza (de todos y cada uno de ellos)

Asimismo, deberá dar respuesta a todo lo exigido en este punto, en el pliego de prescripciones técnicas.

7.- Criterios de adjudicación: (art. 145-148 LCSP)

CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR

CRITERIO 1: Mejoras organización y prestación del servicio. **Hasta 20 puntos**

Se valorarán las mejoras propuestas por el licitante encaminadas a optimizar las tareas de mantenimiento planificado, conductivo y predictivo, gestión mantenimiento correctivo, optimización de recursos y mejora disponibilidad de instalaciones. Para realizar la evaluación del presente criterio, las propuestas se estructuran en base a los siguientes contenidos.

- Planificación de las tareas y gamas sobre activos con el fin de maximizar y optimizar los recursos indicados en el PPT, reducir los tiempos no productivos y asegurar la disponibilidad de los equipos. Optimización checklist de tareas del técnico legal requerido y los valores relevantes para mantenimiento. **Hasta 10 puntos**
- Rutas mantenimiento conductivo, mantenimiento predictivo para reducir fallas y mejorar la disponibilidad de equipos, así como la eficiencia energética. Optimización y regenerar procedimientos de atención de las instalaciones críticas. **Hasta 5 puntos**
- Implementación de opciones encaminadas a mejorar la disponibilidad del personal, reducir tiempos de respuesta, gestión de emergencias, estandarización de servicio guardias y procedimientos de intervención. **Hasta 5 puntos**

CRITERIO 2: Calidad del servicio, control, seguimiento y ejecución de las tareas de mantenimiento.

Hasta 20 puntos

Se valorarán las mejoras propuestas por el licitante encaminadas a mejorar la calidad de la ejecución del servicio, seguimiento y control, así como facilitar su supervisión por parte de la UZ

- Propuestas de mejora y optimización del procedimiento establecido para el control y auditoria por parte de la UZ de la correcta ejecución de los diferentes mantenimientos y trabajos incluidos en el presente pliego. **Hasta 10 puntos**
- Propuesta de mejora que impacten directamente en la calidad del servicio prestado en los diferentes servicios incluidos en el presente pliego. Plan de formación y capacitación ajustado a las necesidades y características de las infraestructuras de la UZ. **Hasta 10 puntos**

CRITERIO 3: Propuestas sostenibilidad y eficiencia energética. **Hasta 10 puntos**

Se valorarán las mejoras propuestas por el licitante encaminadas a la mejora energética de los edificios y ahorro en suministros de energía y reducción de huella de carbono

- Acciones y medios aplicar para mejorar la eficiencia energética y reducción de emisiones de CO2 durante la ejecución del servicio. Costes de ejecución, previsión de ahorros y periodos de amortización y/o ventajas medioambientales. **Hasta 5 puntos**
- Propuestas para la mejora energética de los edificios y ahorro en suministros de energía y reducción de huella de carbono. Costes de ejecución, previsión de ahorros y periodos de amortización y/o ventajas medioambientales. **Hasta 5 puntos**

CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULA

CRITERIO 4: Oferta económica correspondiente al mantenimiento planificado. **Hasta 8 puntos.**

Este criterio debe servir para ajustar los costes de ejecución de los trabajos de mantenimiento planificado al precio actual de mercado, logrando un precio competitivo para la UZ y asegurando la eficiencia del servicio.

La expresión utilizada para la cuantificación del presente criterio está diseñada para optimizar y maximizar la gestión de los fondos públicos asegurando la prestación del servicio desde la perspectiva de la calidad, eficiencia y sostenibilidad. En su definición se ha tenido en cuenta la naturaleza e idiosincrasia del contrato cumpliendo los requerimientos de la normativa y los principios de contratación pública.

La aplicación de la expresión matemática desincentiva las bajas mínimas para garantizar ofertas competitivas y ventajosas para la UZ. Asimismo, se consigue reducir la asignación de puntos para aquellas ofertas que superan un umbral de eficiencia que se establece en función del cálculo de los costes del servicio, a la experiencia de contratos previos y contratos de la misma naturaleza vigentes, así como del análisis/estudios de mercado realizados. El objetivo es asegurar el cumplimiento de los servicios contratados dentro de los parámetros de calidad, eficiencia y sostenibilidad recogidos en el presente pliego.

La expresión matemática es la siguiente:

$$P_i = \frac{P_{max}}{0.5 * \pi} \text{Arctan} \left(\frac{\alpha * (B_i)^2}{100 - B_i} \right)$$

Siendo:

- *P_i: Puntuación que otorga la formula a la oferta i.*
- *P_{max}: Puntuación máxima establecida para este criterio.*
- *B_i: baja media ponderada resultante de la suma de las bajas ofertadas de cada familia según su peso económico.*
- *α (umbral de eficiencia): Valor igual a 0,354*

Para el cálculo de la baja media ponderada, no se valorarán aquellas bajas superiores al 30% del precio máximo establecido, en cualquiera de las diferentes familias del mantenimiento planificado. Si la baja es superior al 30 % para el computo de la baja media ponderada se tomará como valor de la oferta el precio base de la familia para el cálculo de la baja ponderada.

El umbral de eficiencia para este apartado se ha establecido 0,354, este valor esta correlacionado con el 20 % de baja. Esta baja se ha establecido en base a la experiencia de los últimos años en este tipo de servicios, al estudio económico realizado y a los costes establecidos en los diferentes convenios colectivos de aplicación.

CRITERIO 5: % de baja aplicar al banco de precios en la partida de mantenimiento correctivo, correctivo ordinario. **Hasta 8 puntos.**

Este criterio debe servir para ajustar los costes de ejecución de los trabajos de mantenimiento correctivo al precio actual de mercado, logrando un precio competitivo para la UZ y asegurando la eficiencia del servicio.

La expresión utilizada para la cuantificación del presente criterio está diseñada para optimizar y maximizar la gestión de los fondos públicos asegurando la prestación del servicio desde la perspectiva de la calidad, eficiencia y sostenibilidad. En su definición se ha tenido en cuenta la naturaleza e idiosincrasia del contrato cumpliendo los requerimientos de la normativa y los principios de contratación pública.

La aplicación de la expresión matemática desincentiva las bajas mínimas para garantizar ofertas competitivas y ventajosas para la UZ. Asimismo, se consigue reducir la asignación de puntos para aquellas ofertas que superan un umbral de eficiencia que se establece en función del cálculo de los costes del servicio, a la experiencia de contratos previos y contratos de la misma naturaleza vigentes, así como del análisis/estudios de mercado realizados. El objetivo es asegurar el cumplimiento de los servicios contratados dentro de los parámetros de calidad, eficiencia y sostenibilidad recogidos en el presente pliego.

La expresión matemática es la siguiente:

$$P_i = \frac{P_{max}}{0.5 * \pi} \text{Arctan} \left(\frac{\alpha * (B_i)^2}{100 - B_i} \right)$$

Siendo:

- P_i : Puntuación que otorga la formula a la oferta i .
- P_{max} : Puntuación máxima establecida para este criterio.
- B_i : baja de la oferta.
- α (umbral de eficiencia): Valor igual a 0,217

El umbral de eficiencia para este apartado se ha establecido 0,217, este valor esta correlacionado con el 25 % de baja. Esta baja se ha establecido en base a la experiencia de los últimos años en este tipo de servicios, al estudio económico realizado y a los costes establecidos en los diferentes convenios colectivos de aplicación.

CRITERIO 6: % de baja aplicar al PVP de materiales no incluidos en el banco de precios para la partida de mantenimiento correctivo, correctivo ordinario. **Hasta 5 puntos.**

Este criterio debe servir para ajustar los costes de ejecución de los trabajos de mantenimiento correctivo al precio actual de mercado, logrando un precio competitivo para la UZ y asegurando la eficiencia del servicio.

La expresión utilizada para la cuantificación del presente criterio está diseñada para optimizar y maximizar la gestión de los fondos públicos asegurando la prestación del servicio desde la perspectiva de la calidad, eficiencia y sostenibilidad. En su definición se ha tenido en cuenta la naturaleza e idiosincrasia del contrato cumpliendo los requerimientos de la normativa y los principios de contratación pública.

La aplicación de la expresión matemática desincentiva las bajas mínimas para garantizar ofertas competitivas y ventajosas para la UZ. Asimismo, se consigue reducir la asignación de puntos para aquellas

ofertas que superan un umbral de eficiencia que se establece en función del cálculo de los costes del servicio, a la experiencia de contratos previos y contratos de la misma naturaleza vigentes, así como del análisis/estudios de mercado realizados. El objetivo es asegurar el cumplimiento de los servicios contratados dentro de los parámetros de calidad, eficiencia y sostenibilidad recogidos en el presente pliego.

La expresión matemática es la siguiente:

$$P_i = \frac{P_{max}}{0.5 * \pi} \text{Arctan} \left(\frac{\alpha * (B_i)^2}{100 - B_i} \right)$$

Siendo:

- P_i : Puntuación que otorga la fórmula a la oferta i .
- P_{max} : Puntuación máxima establecida para este criterio.
- B_i : baja de la oferta.
- α (umbral de eficiencia): Valor igual a 0,043

El umbral de eficiencia para este apartado se ha establecido 0,043, este valor está correlacionado con el 50 % de baja. Esta baja se ha establecido en base a la experiencia de los últimos años en este tipo de servicios, al estudio económico realizado y a los costes establecidos en los diferentes convenios colectivos de aplicación.

CRITERIO 7: % de incremento para la partida de mantenimiento correctivo ordinarios no incluido en el banco de precio, a aplicar sobre el presupuesto del industrial subcontratado o material sin PVP de referencia. **Hasta 5 puntos**

Este criterio debe servir para ajustar los costes de ejecución de los trabajos de mantenimiento correctivo al precio actual de mercado, asegurando un precio competitivo para la UZ y garantizando la eficiencia del servicio.

Asignación de puntos inversamente proporcional al incremento. Obteniendo la máxima puntuación el licitador que realice el menor incremento y el resto inversamente proporcional a su incremento.

$$\text{Puntos} = P_{max} \frac{\% \text{incremento menor}}{\% \text{incremento}}$$

En el caso que alguna oferta sea del 0 %, se tomara como valor 1 % para evitar una indeterminación en el cálculo de los puntos.

CRITERIO 8: % de baja media ponderada por peso económico a aplicar al mantenimiento especializado. **Hasta 5 puntos.**

Este criterio debe servir para ajustar los costes de ejecución de los trabajos de mantenimiento especializado al precio actual de mercado, logrando un precio competitivo para la UZ y asegurando la eficiencia del servicio.

La expresión utilizada para la cuantificación del presente criterio está diseñada para optimizar y maximizar la gestión de los fondos públicos asegurando la prestación del servicio desde la perspectiva de la calidad, eficiencia y sostenibilidad. En su definición se ha tenido en cuenta la naturaleza e idiosincrasia del contrato cumpliendo los requerimientos de la normativa y los principios de contratación pública.

La aplicación de la expresión matemática desincentiva las bajas mínimas para garantizar ofertas competitivas y ventajosas para la UZ. Asimismo, se consigue reducir la asignación de puntos para aquellas ofertas que superan un umbral de eficiencia que se establece en función del cálculo de los costes del servicio, a la experiencia de contratos previos y contratos de la misma naturaleza vigentes, así como del análisis/estudios de mercado realizados. El objetivo es asegurar el cumplimiento de los servicios contratados dentro de los parámetros de calidad, eficiencia y sostenibilidad recogidos en el presente pliego.

La expresión matemática es la siguiente:

$$P_i = \frac{P_{max}}{0.5 * \pi} \text{Arctan} \left(\frac{\alpha * (B_i)^2}{100 - B_i} \right)$$

Siendo:

- P_i : Puntuación que otorga la formula a la oferta i .
- P_{max} : Puntuación máxima establecida para este criterio.
- B_i : baja media ponderada resultante de la suma de las bajas de cada mantenimiento especializado según su peso económico.
- α (umbral de eficiencia): Valor igual a 0,590

Para el cálculo de la baja media ponderada, no se valorarán aquellas bajas superiores al 30% del precio máximo establecido, en cualquiera de las diferentes familias del mantenimiento especializado. Si la baja es superior al 30 % para el computo de la baja media ponderada se tomará como valor de la oferta el precio base de la familia para el cálculo de la baja ponderada.

El umbral de eficiencia para este apartado se ha establecido 0,590, este valor esta correlacionado con el 15 % de baja. Esta baja se ha establecido en base a la experiencia de los últimos años en este tipo de servicios, al estudio económico realizado y a los costes establecidos en los diferentes convenios colectivos de aplicación.

CRITERIO 9: % de baja media aplicar al mantenimiento correctivo recomendado y traslados.

Hasta 3 puntos.

Este criterio debe servir para ajustar los costes de ejecución de los trabajos dentro del alcance de la partida al precio actual de mercado, logrando un precio competitivo para la UZ y asegurando la eficiencia del servicio.

La expresión utilizada para la cuantificación del presente criterio está diseñada para optimizar y maximizar la gestión de los fondos públicos asegurando la prestación del servicio desde la perspectiva de la calidad, eficiencia y sostenibilidad. En su definición se ha tenido en cuenta la naturaleza e idiosincrasia del contrato cumpliendo los requerimientos de la normativa y los principios de contratación pública.

La aplicación de la expresión matemática desincentiva las bajas mínimas para garantizar ofertas competitivas y ventajosas para la UZ. Asimismo, se consigue reducir la asignación de puntos para aquellas ofertas que superan un umbral de eficiencia que se establece en función del cálculo de los costes del servicio, a la experiencia de contratos previos y contratos de la misma naturaleza vigentes, así como del análisis/estudios de mercado realizados. El objetivo es asegurar el cumplimiento de los servicios contratados dentro de los parámetros de calidad, eficiencia y sostenibilidad recogidos en el presente pliego.

La expresión matemática es la siguiente:

$$P_i = \frac{P_{max}}{0.5 * \pi} \text{Arctan} \left(\frac{\alpha * (B_i)^2}{100 - B_i} \right)$$

Siendo:

- P_i : Puntuación que otorga la fórmula a la oferta i .
- P_{max} : Puntuación máxima establecida para este criterio.
- B_i : baja media de las bajas propuestas para el mantenimiento recomendado y traslados
- α (umbral de eficiencia): Valor igual a 0,354

El umbral de eficiencia para este apartado se ha establecido 0,354, este valor está correlacionado con el 20 % de baja. Esta baja se ha establecido en base a la experiencia de los últimos años en este tipo de servicios, al estudio económico realizado y a los costes establecidos en los diferentes convenios colectivos de aplicación.

CRITERIO 10: % de baja aplicar al banco de precios en la partida de Adecuación, regeneración y mejora de las infraestructuras. **Hasta 8 puntos.**

Este criterio debe servir para ajustar los costes de ejecución de los trabajos dentro del alcance de la partida al precio actual de mercado, logrando un precio competitivo para la UZ y asegurando la eficiencia del servicio.

La baja a aplicar en este criterio es diferente a la propuesta en el criterio 5 debido a las divergencias existentes entre los trabajos y tareas a desarrollar en cada uno de los apartados afectados. En concreto, la naturaleza de las actuaciones a ejecutar en la partida de adecuación, regeneración y mejora de las infraestructuras, presente criterio, resultan de mayor volumen y capacidad al tener que afrontar obras y modernizaciones de infraestructuras, así como suministros de elementos estructurales de las infraestructuras. Esto incide directamente en la minimización del coste de las intervenciones a realizar, pudiendo alcanzar precios más ventajosos y competitivos debido al volumen, la economía de escala que se genera con estas actuaciones, y la experiencia adquirida en la ejecución de las mismas.

La expresión utilizada para la cuantificación del presente criterio está diseñada para optimizar y maximizar la gestión de los fondos públicos asegurando la prestación del servicio desde la perspectiva de la calidad, eficiencia y sostenibilidad. En su definición se ha tenido en cuenta la naturaleza e idiosincrasia del contrato cumpliendo los requerimientos de la normativa y los principios de contratación pública.

La aplicación de la expresión matemática desincentiva las bajas mínimas para garantizar ofertas competitivas y ventajosas para la UZ. Asimismo, se consigue reducir la asignación de puntos para aquellas ofertas que superan un umbral de eficiencia que se establece en función del cálculo de los costes del servicio, a la experiencia de contratos previos y contratos de la misma naturaleza vigentes, así como del análisis/estudios de mercado realizados. El objetivo es asegurar el cumplimiento de los servicios contratados dentro de los parámetros de calidad, eficiencia y sostenibilidad recogidos en el presente pliego.

La expresión matemática es la siguiente:

$$P_i = \frac{P_{max}}{0.5 * \pi} \text{Arctan} \left(\frac{\alpha * (B_i)^2}{100 - B_i} \right)$$

Siendo:

- P_i : Puntuación que otorga la fórmula a la oferta i .

- *Pmax*: Puntuación máxima establecida para este criterio.
- *Bi*: baja de la oferta.
- α (umbral de eficiencia): Valor igual a 0,138

El umbral de eficiencia para este apartado se ha establecido 0,138, este valor esta correlacionado con el 30 % de baja. Esta baja se ha establecido en base a la experiencia de los últimos años en este tipo de servicios, al estudio económico realizado y a los costes establecidos en los diferentes convenios colectivos de aplicación.

CRITERIO 11: % de incremento respecto al presupuesto de ejecución en la partida de Adecuación, regeneración y mejora de las infraestructuras. **Hasta 8 puntos.**

Este criterio debe servir para ajustar los costes de ejecución de los trabajos de adecuación, regeneración y mejora de las infraestructuras al precio actual de mercado, asegurando un precio competitivo para la UZ y garantizando la eficiencia del servicio.

Asignación de puntos inversamente proporcional al incremento. Obteniendo la máxima puntuación el licitador que realice el menor incremento y el resto inversamente proporcional a su incremento.

$$\text{Puntos} = P_{\max} \frac{\% \text{incremento menor}}{\% \text{incremento}}$$

Para el cálculo de la puntuación se establece un intervalo de valoración de las bajas establecido el rango inferior en el 6 % y el rango superior el 19 %. Cualquier oferta fuera de este rango no obtendrá ninguna puntuación en este criterio.

El objetivo de la aplicación de los rangos es por un lado asegurar los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, otros costes que se deriven de la ejecución material de los servicios, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial. Así como, limitar un enriquecimiento excesivo por parte de las empresas ajustando el rango superior en un 19 %.

8.- Condiciones especiales de ejecución: (art. 202 y 145 LCSP)

Se establece como condición especial de ejecución del contrato de tipo social o relativas al empleo: garantizar la seguridad y la salud en el lugar de trabajo y el cumplimiento de las condiciones salariales de los trabajadores conforme a los convenios sectoriales y territoriales aplicables. Dicha condición especial de ejecución está vinculada al objeto del contrato en el sentido del artículo 145 LCSP, no es discriminatoria y es compatible con el derecho comunitario.)

9.- Insuficiencia de medios: (art. 116.4.f) LCSP)

En cumplimiento del artículo 116.4. f) LCSP y de acuerdo con lo indicado en la recomendación 1/2013, de 27 de febrero, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón, este Servicio de Mantenimiento informa que es necesaria la prestación íntegra del servicio de mantenimiento planificado, mantenimiento correctivo y mantenimiento de mejora en las instalaciones, edificios y espacios exteriores de los diferentes lotes, y que la Universidad de Zaragoza no dispone de los medios humanos y materiales necesarios para su realización, y que, por lo tanto, no se está llevando a cabo por empleados públicos. Por todo lo cual se hace necesario recurrir a la contratación externa de estos servicios, los cuales no se encuentran entre las competencias que la Universidad tiene atribuidas.



10.- Subrogación.

La subrogación del personal seguirá las directrices de subrogación indicadas en los respectivos convenios colectivos de aplicación (Convenio Colectivo de Sector de industria siderometalúrgica de Huesca, Convenio Colectivo de Sector de industria siderometalúrgica de Teruel y Convenio Colectivo del sector de la industria, tecnología y servicios del metal de la provincia de Zaragoza), a excepción del equipo de mantenimiento planificado que será subrogable al 100%. La relación del personal subrogable se adjunta al presente PPT

Documento firmado electrónicamente conforme a la Ley 39/2015 por Salvador Nevot Bosch, Director técnico del Servicio de Mantenimiento.

