

Expediente N.º LICIT/99/024/2024/0129

Memoria para la Contratación del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones de climatización, con posibilidad de renovación de un número determinado de averías, en los Centros Asistenciales de FREMAP, Mutua Colaboradora con la Seguridad Social nº 61, sito en la Comunidad Valenciana e Islas Canarias.

Majadahonda a 18 de diciembre de 2025

MEMORIA

OBJETO:

Contratación del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones de climatización, con posibilidad de renovación de un número determinado de averías, en los Centros Asistenciales de FREMAP, Mutua Colaboradora con la Seguridad Social nº 61, sitios en la Comunidad Valenciana e Islas Canarias.

Este objeto se desarrolla en los pliegos que rigen la presente licitación.

VALOR ESTIMADO DEL EXPEDIENTE DE LICITACIÓN (IMPUESTO/S INDIRECTO/S NO INCLUIDO/S):

857.258,32 euros.

Importe por la duración inicial (Impuesto/s indirecto/s no incluido/s):

486.622,53 euros.

Importe de la/s posible/s prórroga/s (Impuesto/s indirecto/s no incluido/s):

273.311,28 euros.

Importe de la/s posible/s modificación/es prevista/s (Impuesto/s indirecto/s no incluido/s):

97.324,51 euros.

Tipo/s Impuesto/s indirecto/s aplicable/s:

IVA (21%), IGIC (7%)

LOTES:

Si.

Tras el proceso de licitación cada uno de los lotes tendrá como resultado su correspondiente contrato (salvo en los supuestos de desiertos o desistidos). A continuación, se detallan los lotes que componen el expediente de licitación:

NÚMERO DE LOTE	OBJETO Y CPV	DURACIÓN	VALOR ESTIMADO (Impuesto/s indirecto/s no incluido/s)	PRESUPUESTO BASE
LOTE 1	<p>Contratación del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones de climatización, con posibilidad de renovación de un número determinado de averías de los centros asistenciales de FREMAP, Mutua Colaboradora con la Seguridad Social nº 61, sito en la Comunidad Valenciana.</p> <p>CPV: 50711000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos de edificios ;50720000-8 Servicios de reparación y mantenimiento de calefacción central</p>	24 MESES + 1 POSIBLE PRÓRROGA DE 12 MESES	<p><u>Duración inicial</u> 278.434,54 €</p> <p><u>Posible/s prórroga/s</u> 154.217,28 €</p> <p><u>Posible/s modificación/es</u> 55.686,91 €</p> <p><u>Total</u> 488.338,73 €</p>	<p><u>Importe sin impuestos</u> 278.434,54 €</p> <p><u>Importe con impuestos</u> 336.905,79 €</p>
LOTE 2	<p>Contratación del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones de climatización, con posibilidad de renovación de un número determinado de averías de los centros asistenciales de FREMAP, Mutua Colaboradora con la Seguridad Social nº 61, sito en las Islas Canarias</p> <p>CPV: 50711000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos de edificios ;50720000-8 Servicios de reparación y mantenimiento de calefacción central</p>	24 MESES + 1 POSIBLE PRÓRROGA DE 12 MESES	<p><u>Duración inicial</u> 208.187,99 €</p> <p><u>Posible/s prórroga/s</u> 119.094,00 €</p> <p><u>Posible/s modificación/es</u> 41.637,60 €</p> <p><u>Total</u> 368.919,59 €</p>	<p><u>Importe sin impuestos</u> 208.187,99 €</p> <p><u>Importe con impuestos</u> 222.761,15 €</p>

PROCEDIMIENTO, TRAMITACIÓN, FORMA DE ADJUDICACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LA OFERTA:

Tipo de procedimiento: Abierto.

Justificación del procedimiento: Se elige este procedimiento para garantizar los principios consagrados en la normativa de contratación pública, especialmente: la libertad de acceso a la contratación, la publicidad y la transparencia, siendo uno de los procedimientos ordinarios conforme a la citada normativa.

Tramitación: Ordinaria.

Forma de adjudicación: Pluralidad de criterios

Forma de presentación de la oferta: Electrónica.

SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO Y REVISIÓN:

Sistema de determinación del precio: A tanto alzado

Revisión: No

AUTORIZACIÓN MINISTERIAL:

No

El área peticionaria de esta contratación pretende iniciar la tramitación del expediente de contratación arriba referenciado, cuyas características se exponen a continuación:

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

se requiere la contratación del servicio de mantenimiento integral y renovación en los casos que proceda, de las instalaciones de climatización de los Centros asistenciales y Hospital de Día de FREMAP, Mutua Colaboradora con la Seguridad Social nº61, sito en la Comunidad Valenciana e Islas Canarias.

En la actualidad y para estos ámbitos territoriales, esta entidad no dispone de medios propios suficientes para asumir la prestación de forma directa.

La vigencia de los pliegos será de 24 meses más una posible prórroga de 12 meses, conforme a lo dispuesto en los Pliegos, en relación con los contratos de servicios de prestación sucesiva en la normativa de Contratación Pública. Por otro lado, se ha constatado que los precios máximos indicados en los pliegos se adecuan a los precios de mercado.

El objeto del contrato comprende el servicio de mantenimiento preventivo técnico y legal, además del correctivo de reparaciones menores de las instalaciones de climatización de los Centros asistenciales de FREMAP, sito en la Comunidad Valenciana e Islas Canarias.

De forma general, las actuaciones comprendidas del mantenimiento integral son las siguientes:

-El correcto mantenimiento de estas instalaciones. Este mantenimiento es imprescindible para el buen funcionamiento de los distintos centros de FREMAP, ya que proporcionan un servicio esencial a las instalaciones de los Centros Asistenciales, elementos clave de nuestra Mutua, cuyo mal funcionamiento conllevaría a una atención deficiente hacia nuestros pacientes. Del mismo modo, es necesario que estas averías se solucionen lo más rápido posible y así mantener adecuadamente las instalaciones, cumpliendo la normativa aplicable al respecto.

-El mantenimiento preventivo-técnico legal y correctivo de reparaciones de las instalaciones de climatización que se describen en el Anexo 1 del Pliego de Prescripciones Técnica. Igualmente se proporciona información sobre la superficie de los centros y su ubicación, dado que el desplazamiento también se encuentra incluido dentro de la ejecución del contrato, siendo esta una partida muy importante a tener en cuenta.

-También es necesario tener en cuenta que el servicio de mantenimiento objeto de esta licitación incluye todas aquellas reparaciones menores según se indica en el Pliego de Prescripciones Técnicas, con la finalidad de solventar de la forma más rápida y sencilla estas pequeñas averías que puedan surgir. En este sentido, también se incluye una bolsa de actuaciones para la realización de reparaciones mayores, destinada a las reparaciones que tienen un mayor impacto en el día a día de los centros. Cabe recordar que, dada la naturaleza de este tipo de servicios, en muchas ocasiones, es imposible contemplar la totalidad de actuaciones que pueden llegar a ser necesarias. Dichas actuaciones podrán estar motivadas por las diferentes circunstancias que no se pueden conocer en la actualidad, ya que dependerán de las circunstancias concretas del estado de las instalaciones durante la vigencia del contrato.

Por otro lado, dadas las características de la contratación actual, aunque no se haga un uso intensivo de mano de obra de manera significativa, es ineludible que se contemple dicha mano

de obra de forma adecuada para el cálculo de las ofertas, debiendo en todo caso respetar las obligaciones laborales que marca la normativa laboral y los convenios aplicables a la actividad.

Cabe recordar que es necesario seguir la normativa técnica general al respecto de mantenimiento de edificios, en tanto que no realizar un correcto mantenimiento puede acarrear a FREMAP sanciones por parte del órgano público competente.

Por último, dada la antigüedad en algunas de las instalaciones se han previsto actuaciones destinadas a la renovación de las instalaciones. Asimismo, gracias a esta inversión, se conseguirá mejorar la eficiencia energética y en consecuencia se reducirá el consumo eléctrico en los centros objeto de la presente licitación.

Por lo indicado, en definitiva, se hace necesaria la realización de esta licitación para contratar estos servicios de mantenimiento integral y renovación de las instalaciones de climatización de los Centros asistenciales.

Por tanto, para la cobertura de esta necesidad y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 28 y 116 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público se inicia la tramitación del correspondiente expediente de contratación.

JUSTIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN EN LOTES

El objetivo principal de esta licitación es organizar correctamente el servicio de mantenimiento en las distintas localizaciones afectadas por el expediente. Con el fin de abrir al máximo la concurrencia de empresas y conseguir la adecuada prestación del servicio, se procede a la división en lotes, ya que se dificultaría la concurrencia de empresas si solo hubiera un único lote.

De acuerdo con lo anterior, se divide la licitación en los siguientes lotes: Comunidad Valenciana y Islas Canarias.

Asimismo, al dividir este expediente en los lotes indicados, se favorecerá a pequeñas y medianas empresas del sector que no tengan una estructura suficientemente grande como para poder presentarse al expediente si este fuera de un único lote, lo cual está en línea con lo establecido en la normativa europea de contratación pública.

A continuación, se adjunta como Anexos:

- Justificación de Criterios de Solvencia y, en su caso, Clasificación (para aquellos procedimientos en que sea de aplicación su exigencia).
- Justificación de Criterios de Adjudicación.
- Justificación de las Condiciones Especiales de Ejecución del Contrato.

Por todo lo expuesto, el área peticionaria de la contratación solicita que se inicie el correspondiente expediente para la contratación antes indicada.

En Majadahonda, a **18 de diciembre de 2025**.

Fdo.: **JOSÉ LUIS MARTÍN GORDO.**
Cargo: Director área peticionaria.

El Promotor y el Responsable del expediente son:

Fdo.: **ÁLVARO ORDÓÑEZ MARTÍN.**
Cargo: Promotor.

Fdo.: **ASTRID CAROLINA DÍAZ VARGAS**
Cargo: Responsable del Promotor.

ANEXO

Justificación de Criterios de Solvencia y, en su caso, Clasificación

Para la presente licitación, los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos de solvencia:

- SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA:

Se acreditará mediante la exigencia de los siguientes parámetros:

Lote 1:

- El/los licitador/es deberá/n acreditar un volumen anual de negocios, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles (2022, 2023 y 2024) - en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas - por importe igual o superior al importe de la duración inicial del lote al que se presente, impuesto/s indirecto/s no incluido/s. Forma de acreditación: Mediante declaración responsable firmada según modelo que se adjunta en el Pliego de Cláusulas Administrativas. La clasificación será válida como forma de acreditación en los casos que proceda.

Lote 2:

- El/los licitador/es deberá/n acreditar un volumen anual de negocios, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles (2022, 2023 y 2024) - en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas - por importe igual o superior al importe de la duración inicial del lote al que se presente, impuesto/s indirecto/s no incluido/s. Forma de acreditación: Mediante declaración responsable firmada según modelo que se adjunta en el Pliego de Cláusulas Administrativas. La clasificación será válida como forma de acreditación en los casos que proceda.

IMPORTANTE: para todos los lotes, el modo de acreditación será mediante la DECLARACIÓN RESPONSABLE que figura en el Pliego de Cláusulas Administrativas. Además, el órgano de contratación si lo estima necesario podrá requerir antes de la adjudicación, cualquier documentación necesaria para corroborar que lo declarado es correcto.

En caso de aportar inicialmente el DEUC, al licitador propuesto como adjudicatario, se le solicitará en el requerimiento previo a la adjudicación, que presente la mencionada declaración.

Justificación:

Mediante la solvencia económica requerida se pretenden obtener proposiciones de licitadores que puedan afrontar las prestaciones objeto del contrato sin que sufran problemas de tipo económico o financiero, que comprometan la correcta ejecución del contrato a lo largo de la vigencia del mismo, con el fin de asegurar la continuidad del contrato durante toda la duración estimada. Asimismo, se ha tenido en cuenta lo establecido en la normativa de contratación pública para establecer la solvencia precisa.

- SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL:

Se acreditará mediante la exigencia de los siguientes parámetros:

Lote 1:

- El/los licitador/es deberá/n acreditar que han prestado servicios de igual o similar naturaleza a los que constituyen el objeto del contrato en el conjunto de los últimos tres años (2022, 2023 y 2024), señalando que la suma de la facturación de los citados últimos tres años debe ser igual o superar el valor estimado del lote al que se presente, impuesto/s indirecto/s no incluido/s. Forma de acreditación: Mediante declaración responsable firmada según modelo que se adjunta en el Pliego de Cláusulas Administrativas. La clasificación será válida como forma de acreditación en los casos que proceda.

Lote 2:

- El/los licitador/es deberá/n acreditar que han prestado servicios de igual o similar naturaleza a los que constituyen el objeto del contrato en el conjunto de los últimos tres años (2022, 2023 y 2024), señalando que la suma de la facturación de los citados últimos tres años debe ser igual o superar el valor estimado del lote al que se presente, impuesto/s indirecto/s no incluido/s. Forma de acreditación: Mediante declaración responsable firmada según modelo que se adjunta en el Pliego de Cláusulas Administrativas. La clasificación será válida como forma de acreditación en los casos que proceda.

IMPORTANTE: para todos los lotes, el modo de acreditación inicialmente será mediante la DECLARACIÓN RESPONSABLE que figura en el Pliego de Cláusulas Administrativas. Además, al licitador propuesto como adjudicatario se le solicitará, en el requerimiento previo a la adjudicación, que presente:

- Cuando el destinatario sea una entidad del sector público, certificados expedidos o visados por el órgano competente.
- Cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante 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.

Para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato se atenderá a los tres primeros dígitos de los respectivos códigos CPV.

Justificación:

Mediante la solvencia técnica requerida se pretenden obtener proposiciones de licitadores que conozcan las tecnologías, posean los conocimientos técnicos y sean capaces de desarrollar las actividades objeto del contrato, por tener experiencia demostrada en este tipo de mantenimiento, garantizando de esta manera la adecuada fiabilidad en la ejecución del mismo, pues es importante asegurar el buen servicio objeto de esta licitación para que el personal de

los centros de FREMAP pueda realizar adecuadamente su trabajo y los pacientes puedan ser atendidos. Igualmente se ha tenido en cuenta lo establecido en la normativa de contratación pública para establecer la solvencia precisa.

CLASIFICACIÓN:

No

Justificación:

Tras el análisis de este contrato no se exige clasificación; no obstante el/los licitador/es podrá/n acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación en los grupos/subgrupos y categoría/s señaladas.

PARA EL LOTE 1

Grupo P. Subgrupo 03. Categoría 2

PARA EL LOTE 2

Grupo P. Subgrupo 03. Categoría 1

ANEXO

Justificación de Criterios de Adjudicación

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (LOTE 1)	
CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS	PUNTOS (88)
<p>1. Oferta Económica</p> <p>La mayor puntuación se asignará a la oferta económica más baja entre las admitidas, distribuyendo la puntuación a las restantes ofertas aplicando la siguiente fórmula:</p> <p>Puntuación: $PtsMax * (OfrMen)/(OfrAct)$</p> <p>OfrMen = Oferta de menor importe entre las admitidas. OfrAct = Oferta a evaluar. PtsMax = Puntuación máxima.</p> <p>A) INSTRUCCIONES para la cumplimentación de la Oferta Económica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La oferta económica a adjuntar se ajustará necesariamente a los modelos establecidos al efecto por FREMAP (hoja EXCEL de nombre Oferta Económica), se deberá rellenar únicamente aquella correspondiente al LOTE al que el licitador presenta su oferta, incluida dentro de la carpeta ANEXOS.zip (subcarpeta: OFERTA ECONÓMICA). - El licitador deberá cumplimentar obligatoriamente en el fichero Excel las casillas de color AZUL CLARO en euros y con dos decimales, impuestos indirectos no incluidos, correspondientes al importe inicial de 2 años. - En la aplicación de presentación de ofertas, el licitador DEBERÁ INDICAR el importe de OFERTA POR LA DURACION INICIAL DE 2 AÑOS. <p>B) Supuestos de EXCLUSIÓN de la Oferta Económica:</p> <p>Serán excluidas las ofertas en los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cuando el licitador no haya aportado la oferta económica en los términos exigidos en el presente pliego. - Cuando la oferta económica incluida no se ajuste al modelo aportado por FREMAP. - Cuando en la oferta económica se haya omitido o dejado de valorar, valorado a cero y/o importe negativo, alguno de los precios requeridos. - Cuando no se ajusten al Pliego de Cláusulas Administrativas o cuando el importe de la duración inicial sea superior al presupuesto base de licitación. <p>C) Umbral de saciedad:</p> <p>Asimismo, en este criterio, se aplica un umbral de saciedad para garantizar la</p>	47

<p>obtención de ofertas competitivas hasta el máximo razonable estudiado por este poder adjudicador, en concreto, se valorará progresivamente las ofertas con un máximo de 10 unidades porcentuales de bajada de precios del presupuesto máximo de licitación, es decir, ofertas de hasta 250.591,09 euros.</p> <p>Por tanto, aquellas ofertas económicas con bajadas de precios iguales o superiores a 10 unidades porcentuales al presupuesto máximo de licitación, se les otorgará, en ambos casos, la máxima puntuación. Por ejemplo, si se presentara una oferta con una bajada de precio del 10% recibirá la máxima puntuación (47 puntos), y en el caso de que hubiera una oferta con una bajada del 12% también recibirá la máxima puntuación (47 puntos).</p> <p>D) Ofertas Anormales o Desproporcionadas:</p> <p>Asimismo, las ofertas que sean consideradas anormales o desproporcionadas podrán ser excluidas, entendiéndose por tales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Para el caso de que se presentaran varios licitadores, aquellas ofertas económicas con un precio inferior a 10 unidades porcentuales respecto de la media aritmética de las ofertas admitidas. 2. En caso de que exista una única oferta válida, aquellas ofertas con un precio inferior en 20 unidades porcentuales respecto al presupuesto del lote, impuestos indirectos no incluidos. 3. Para el cálculo de la oferta se tendrán en cuenta los parámetros indicados en el apartado 3.3 del Pliego de Prescripciones Técnicas. En el supuesto de que la oferta sea considerada anormal o desproporcionada se solicitará que aporten la información de su oferta relativa a los mencionados parámetros. En caso de no justificar todos ellos, se podrá entender que su oferta no ha sido correctamente calculada pudiendo proceder a su exclusión. 	
<p>2. Centro de Trabajo</p> <p>Para aquellos licitadores que dispongan de un Centro de trabajo se valorará la proximidad de dicho Centro de trabajo a los centros de FREMAP según las direcciones que aparecen en el Anexo 1 del Pliego de Prescripciones Técnicas. Tal y como establece el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, se considera centro de trabajo la unidad productiva con organización específica, que esté dada de alta o inscrita como tal ante la autoridad laboral.</p> <p>Para estos efectos, FREMAP entenderá como centro de trabajo, los emplazamientos laborales que cumplan con todos los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aquellos donde el lugar de dicho centro de trabajo esté bajo el amparo de un contrato de arrendamiento, propiedad o similar. No se considerarán como tales centros de trabajos, a estos efectos, los locales cedidos por otra empresa, los centros en construcción o reformas, ni aquellos de carácter móviles o itinerantes. - Aquellos donde se preste el servicio de atención técnica (SAT), el cual cuente con una estructura compuesta por personal administrativo y técnico cualificado, así 	<p>18</p>

<p>como con los recursos materiales necesarios para ejecutar el servicio conforme a lo establecido en esta licitación, tanto el personal como los recursos materiales deberán ser propios del licitador.</p> <p>- Aquellas donde una de sus actividades principales sea el servicio técnico de climatización.</p> <p>La proximidad se determinará según la media del tiempo estimado de llegada marcado por la aplicación de Google Maps desde la ubicación del Centro de trabajo hasta los centros de FREMAP.</p> <p>Se pone a disposición del licitador, dentro de la carpeta ANEXOS.zip (Subcarpeta ANEXOS ADMINISTRATIVOS), una plantilla como ayuda para calcular dicho valor medio. Su valoración se realizará aplicando la siguiente fórmula:</p> <p>Puntuación: $PtsMax * (OfrMen) / (OfrAct)$</p> <p>PtsMax = Puntuación máxima.</p> <p>OfrMen = Minutos de la oferta que menor tiempo de llegada ofrezca entre las admitidas.</p> <p>OfrAct = Minutos de la oferta a evaluar.</p> <p>Forma de acreditación: A la hora de incluir este criterio en el portal de licitación electrónica de FREMAP, se deberá indicar la media de tiempo en MINUTOS obtenida según su cálculo realizado en la plantilla denominada "Calculo media de proximidad" a disposición en la carpeta ANEXOS.ZIP (Subcarpeta Anexos Administrativos), junto con un organigrama del personal y un resumen de material técnico que se encuentra en dicho centro de trabajo, considerado por el licitador necesario para la correcta ejecución del mantenimiento correctivo contemplado en la presente licitación.</p>	
<p>3. Reducción del tiempo de solución máximo.</p> <p>Se asignará la máxima puntuación al menor tiempo de solución máximo ante averías urgentes ofertado entre las ofertas admitidas, distribuyendo la puntuación aplicando la siguiente fórmula:</p> <p>Puntuación: $PtsMax * (OfrMen) / (OfrAct)$</p> <p>OfrMen = Menor tiempo de solución entre las ofertas admitidas.</p> <p>OfrAct = Tiempo de solución a evaluar.</p> <p>PtsMax = Puntuación máxima.</p> <p>No se valorará, en este criterio, ninguna oferta que supere o iguale el tiempo de solución máximo que se describe en el Pliego de Prescripciones técnicas (8 horas laborables). Tampoco serán valoradas las ofertas inferiores a 4 horas laborables.</p> <p>Forma de acreditación: A la hora de incluir este criterio en el Portal de Licitación Electrónica de FREMAP, el licitador deberá indicar en el espacio habilitado en la</p>	<p>13</p>

<p>aplicación, EL TIEMPO DE SOLUCIÓN OFERTADO, siendo la unidad de medida horas, indicando el NÚMERO de HORAS con dos decimales como máximo, junto con un resumen que describa la metodología empleada para el cálculo de dicho tiempo estimado de solución ante una avería urgente conforme a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas.</p>	
<p>4. Precio mano de obra Mantenimiento Correctivo y Renovación</p> <p>Se asignará la máxima puntuación al menor precio medio unitario de mano de obra ante reparaciones de Mantenimiento Correctivo y actuaciones para el Plan de renovación, ofertado entre las ofertas admitidas, distribuyendo la puntuación aplicando la siguiente fórmula:</p> <p>Puntuación: $PtsMax * (OfrMen)/(OfrAct)$</p> <p>OfrMen = Menor media de precio de mano de obra entre las ofertas admitidas. OfrAct = Media de precio de mano de obra a evaluar. PtsMax = Puntuación máxima.</p> <p>No se valorará, en este criterio, ninguna oferta que sea inferior a la media de mano de obra de 16 €, entendiéndose que este precio, sería anormalmente bajo, y que no puede garantizar que el servicio se pueda cumplir con las garantías de calidad necesarias.</p> <p>Forma de acreditación: A la hora de incluir este criterio en el Portal de Licitación Electrónica de FREMAP, el licitador deberá indicar en el espacio habilitado en la aplicación, LA MEDIA DE PRECIO DE MANO DE OBRA OFERTADA, siendo la unidad de medida €/h, indicando el IMPORTE en € con dos decimales como máximo. Asimismo, deberá adjuntar cumplimentado el fichero "Oferta Media Precio Mano de obra" que se encuentra ubicado dentro de la carpeta de ANEXOS.ZIP (subcarpeta anexos administrativos)</p>	5
<p>5. Porcentaje de descuento materiales para la renovación</p> <p>Se asignará la máxima puntuación a la mayor media de porcentaje de descuento a aplicar al PVP en materiales de catalogo del fabricante ante actuaciones para el plan de renovación, ofertado entre las ofertas admitidas, distribuyendo la puntuación aplicando la siguiente fórmula:</p> <p>Puntuación: $PtsMax * (OfrAct)/(OfrMay)$</p> <p>OfrMay = Mayor media de porcentaje de descuento entre las ofertas admitidas. OfrAct = Media de porcentaje de descuento a evaluar. PtsMax = Puntuación máxima.</p> <p>No se valorará, en este criterio, ninguna oferta que sea superior a la media de porcentaje de descuento del 40%, entendiéndose que este porcentaje, sería anormalmente alto, y que no puede garantizar que el servicio se pueda cumplir con las garantías de calidad necesarias.</p>	5

<p>Forma de acreditación: A la hora de incluir este criterio en el Portal de Licitación Electrónica de FREMAP, el licitador deberá indicar en el espacio habilitado en la aplicación, LA MEDIA DE PORCENTAJE DE DESCUENTO OFERTADA, siendo la unidad de medida %, indicando el descuento en PORCENTAJE con dos decimales como máximo. Asimismo, deberá adjuntar cumplimentado el fichero "Oferta Media Porcentaje Descuento" que se encuentra ubicado dentro de la carpeta de ANEXOS.ZIP (subcarpeta anexos administrativos)</p>	
<p>CRITERIOS NO CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS</p>	<p>PUNTOS (12)</p>
<p>6. Mejora de programa de mantenimiento preventivo De acuerdo con lo señalado en el Pliego de Prescripciones Técnicas, el licitador deberá elaborar un informe en el que se detallen las mejoras propuestas para conseguir mejorar la programación prevista por FREMAP en la realización del mantenimiento preventivo. Las mejoras deberán versar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejoras en la periodicidad establecida: Mejoras en la periodicidad mas allá de las visitas periódicas ya establecidas en el pliego. - Mejoras para asegurar el rendimiento en las instalaciones: Medidas técnicas que supongan el aseguramiento del máximo rendimiento en las instalaciones <p>Estas mejoras en el plan de mantenimiento preventivo deben ser compatibles con el presente objeto del contrato, y aplicables en las instalaciones.</p> <p>En ninguno de los casos se repercutirá ningún coste adicional al contrato por implantar estas mejoras.</p> <p>NOTA: Es requisito necesario que los licitadores se ciñan al límite de páginas, formato de cada uno de estos apartados y atiendan a lo recogido en el "Anexo Formato y Puntuación no formulas" que se puede encontrar ubicado en la carpeta ANEXOS.ZIP dentro de la subcarpeta ANEXOS ADMINISTRATIVOS. No obstante, se ruega que las ofertas presentadas se ciñan a incorporar la información imprescindible necesaria para responder adecuadamente al criterio de valoración, pues incorporar información irrelevante no facilitara una correcta valoración.</p>	<p>7</p>
<p>7. Informe inicial de las instalaciones De acuerdo con lo señalado en el Pliego de Prescripciones Técnicas en su punto tres Ejecución del servicio, el licitador deberá elaborar un escrito en el que se detallen diferentes cuestiones relacionadas con la elaboración del informe inicial de las instalaciones. El mismo deberá explicar cómo mínimo la siguiente información:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1º La metodología que emplearán para la realización del informe inicial. 2º Los criterios que van a seguir para su elaboración y contenido del mismo, 	<p>5</p>

<p>incluyendo el personal que lo realizara junto a su perfil profesional.</p> <p>3º Un cronograma indicando las actuaciones que realizarán y los medios humanos y materiales que utilizarán en cada punto.</p> <p>De cara a la elaboración del cronograma tomar como supuesto día de inicio el 01/03/2026, teniendo en cuenta que el día de inicio indicado es de carácter orientativo.</p> <p>NOTA: Es requisito necesario que los licitadores se ciñan al límite de páginas, formato de cada uno de estos apartados y atiendan a lo recogido en el "Anexo Formato y Puntuación no formulas" que se puede encontrar ubicado en la carpeta ANEXOS.ZIP dentro de la subcarpeta ANEXOS ADMINISTRATIVOS. No obstante, se ruega que las ofertas presentadas se ciñan a incorporar la información imprescindible necesaria para responder adecuadamente al criterio de valoración, pues incorporar información irrelevante no facilitara una correcta valoración.</p>	
<p>PUNTUACIÓN TOTAL (CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS + CRITERIOS NO CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS)</p>	<p>PUNTOS (100)</p>
<p>CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (LOTE 2)</p>	
<p>CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS</p>	<p>PUNTOS (88)</p>
<p>1. Oferta Económica</p> <p>La mayor puntuación se asignará a la oferta económica más baja entre las admitidas, distribuyendo la puntuación a las restantes ofertas aplicando la siguiente fórmula:</p> <p>Puntuación: $PtsMax * (OfrMen)/(OfrAct)$</p> <p>OfrMen = Oferta de menor importe entre las admitidas. OfrAct = Oferta a evaluar. PtsMax = Puntuación máxima.</p> <p>A) INSTRUCCIONES para la cumplimentación de la Oferta Económica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La oferta económica a adjuntar se ajustará necesariamente a los modelos establecidos al efecto por FREMAP (hoja EXCEL de nombre Oferta Económica), se deberá rellenar únicamente aquella correspondiente al LOTE al que el licitador presenta su oferta, incluida dentro de la carpeta ANEXOS.zip (subcarpeta: OFERTA ECONÓMICA). - El licitador deberá cumplimentar obligatoriamente en el fichero Excel las casillas de color AZUL CLARO en euros y con dos decimales, impuestos indirectos no incluidos, correspondientes al importe inicial de 2 años. - En la aplicación de presentación de ofertas, el licitador DEBERÁ INDICAR el importe de OFERTA POR LA DURACION INICIAL DE 2 AÑOS. 	<p>47</p>

B) Supuestos de EXCLUSIÓN de la Oferta Económica:

Serán excluidas las ofertas en los siguientes supuestos:

- Cuando el licitador no haya aportado la oferta económica en los términos exigidos en el presente pliego.
- Cuando la oferta económica incluida no se ajuste al modelo aportado por FREMAP.
- Cuando en la oferta económica se haya omitido o dejado de valorar, valorado a cero y/o importe negativo, alguno de los precios requeridos.
- Cuando no se ajusten al Pliego de Cláusulas Administrativas o cuando el importe de la duración inicial sea superior al presupuesto base de licitación.

C) Umbral de saciedad:

Asimismo, en este criterio, se aplica un umbral de saciedad para garantizar la obtención de ofertas competitivas hasta el máximo razonable estudiado por este poder adjudicador, en concreto, se valorará progresivamente las ofertas con un máximo de 10 unidades porcentuales de bajada de precios del presupuesto máximo de licitación, es decir, ofertas de hasta 187.369,19 euros.

Por tanto, aquellas ofertas económicas con bajadas de precios iguales o superiores a 10 unidades porcentuales al presupuesto máximo de licitación, se les otorgará, en ambos casos, la máxima puntuación. Por ejemplo, si se presentara una oferta con una bajada de precio del 10% recibirá la máxima puntuación (47 puntos), y en el caso de que hubiera una oferta con una bajada del 12% también recibirá la máxima puntuación (47 puntos).

D) Ofertas Anormales o Desproporcionadas:

Asimismo, las ofertas que sean consideradas anormales o desproporcionadas podrán ser excluidas, entendiéndose por tales:

1. Para el caso de que se presentaran varios licitadores, aquellas ofertas económicas con un precio inferior a 10 unidades porcentuales respecto de la media aritmética de las ofertas admitidas.
2. En caso de que exista una única oferta válida, aquellas ofertas con un precio inferior en 20 unidades porcentuales respecto al presupuesto del lote, impuestos indirectos no incluidos.
3. Para el cálculo de la oferta se tendrán en cuenta los parámetros indicados en el apartado 3.3 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

En el supuesto de que la oferta sea considerada anormal o desproporcionada se solicitará que aporten la información de su oferta relativa a los mencionados parámetros.

En caso de no justificar todos ellos, se podrá entender que su oferta no ha sido correctamente calculada pudiendo proceder a su exclusión.

<p>2. Centro de Trabajo</p> <p>Para aquellos licitadores que dispongan de un Centro de trabajo se valorará la proximidad de dicho Centro de trabajo a los centros de FREMAP según las direcciones que aparecen en el Anexo 1 del Pliego de Prescripciones Técnicas. Tal y como establece el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, se considera centro de trabajo la unidad productiva con organización específica, que esté dada de alta o inscrita como tal ante la autoridad laboral.</p> <p>Para estos efectos, FREMAP entenderá como centro de trabajo, los emplazamientos laborales que cumplan con todos los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aquellos donde el lugar de dicho centro de trabajo esté bajo el amparo de un contrato de arrendamiento, propiedad o similar. No se considerarán como tales centros de trabajos, a estos efectos, los locales cedidos por otra empresa, los centros en construcción o reformas, ni aquellos de carácter móviles o itinerantes.- Aquellos donde se preste el servicio de atención técnica (SAT), el cual cuente con una estructura compuesta por personal administrativo y técnico cualificado, así como con los recursos materiales necesarios para ejecutar el servicio conforme a lo establecido en esta licitación, tanto el personal como los recursos materiales deberán ser propios del licitador.- Aquellas donde una de sus actividades principales sea el servicio técnico de climatización. <p>La proximidad se determinará según la media del tiempo estimado de llegada marcado por la aplicación de Google Maps desde la ubicación del Centro de trabajo hasta los centros de FREMAP.</p> <p>Se pone a disposición del licitador, dentro de la carpeta ANEXOS.zip (Subcarpeta ANEXOS ADMINISTRATIVOS), una plantilla como ayuda para calcular dicho valor medio. Su valoración se realizará aplicando la siguiente fórmula:</p> <p>Puntuación: $PtsMax * (OfrMen) / (OfrAct)$</p> <p>PtsMax = Puntuación máxima.</p> <p>OfrMen = Minutos de la oferta que menor tiempo de llegada ofrezca entre las admitidas.</p> <p>OfrAct = Minutos de la oferta a evaluar.</p> <p>Forma de acreditación: A la hora de incluir este criterio en el portal de licitación electrónica de FREMAP, se deberá indicar la media de tiempo en MINUTOS obtenida según su cálculo realizado en la plantilla denominada "Calculo media de proximidad" a disposición en la carpeta ANEXOS.ZIP (Subcarpeta Anexos Administrativos), junto con un organigrama del personal y un resumen de material</p>	<p>18</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

<p>técnico que se encuentra en dicho centro de trabajo, considerado por el licitador necesario para la correcta ejecución del mantenimiento correctivo contemplado en la presente licitación.</p>	
<p>3. Reducción del tiempo de solución máximo. Se asignará la máxima puntuación al menor tiempo de solución máximo ante averías urgentes ofertado entre las ofertas admitidas, distribuyendo la puntuación aplicando la siguiente fórmula: Puntuación: $PtsMax * (OfrMen)/(OfrAct)$ OfrMen = Menor tiempo de solución entre las ofertas admitidas. OfrAct = Tiempo de solución a evaluar. PtsMax = Puntuación máxima. No se valorará, en este criterio, ninguna oferta que supere o iguale el tiempo de solución máximo que se describe en el Pliego de Prescripciones técnicas (8 horas laborables). Tampoco serán valoradas las ofertas inferiores a 4 horas laborables.</p> <p>Forma de acreditación: A la hora de incluir este criterio en el Portal de Licitación Electrónica de FREMAP, el licitador deberá indicar en el espacio habilitado en la aplicación, EL TIEMPO DE SOLUCIÓN OFERTADO, siendo la unidad de medida horas, indicando el NÚMERO de HORAS con dos decimales como máximo, junto con un resumen que describa la metodología empleada para el cálculo de dicho tiempo estimado de solución ante una avería urgente conforme a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas.</p>	13
<p>4. Precio mano de obra Mantenimiento Correctivo y Renovación Se asignará la máxima puntuación al menor precio medio unitario de mano de obra ante reparaciones de Mantenimiento Correctivo y actuaciones para el Plan de renovación, ofertado entre las ofertas admitidas, distribuyendo la puntuación aplicando la siguiente fórmula:</p> <p>Puntuación: $PtsMax * (OfrMen)/(OfrAct)$</p> <p>OfrMen = Menor media de precio de mano de obra entre las ofertas admitidas. OfrAct = Media de precio de mano de obra a evaluar. PtsMax = Puntuación máxima.</p> <p>No se valorará, en este criterio, ninguna oferta que sea inferior a la media de mano de obra de 16 €, entendiéndose que este precio, seria anormalmente bajo, y que no puede garantizar que el servicio se pueda cumplir con las garantías de calidad necesarias.</p> <p>Forma de acreditación: A la hora de incluir este criterio en el Portal de Licitación Electrónica de FREMAP, el licitador deberá indicar en el espacio habilitado en la aplicación, LA MEDIA DE PRECIO DE MANO DE OBRA OFERTADA, siendo la unidad de medida €/h, indicando el IMPORTE en € con dos decimales como máximo. Asimismo, deberá adjuntar cumplimentado el fichero "Oferta Media Precio Mano</p>	5

<p>de obra" que se encuentra ubicado dentro de la carpeta de ANEXOS.ZIP (subcarpeta anexos administrativos)</p>	
<p>5. Porcentaje de descuento materiales para la renovación Se asignará la máxima puntuación a la mayor media de porcentaje de descuento a aplicar al PVP en materiales de catalogo del fabricante ante actuaciones para el plan de renovación, ofertado entre las ofertas admitidas, distribuyendo la puntuación aplicando la siguiente fórmula:</p> <p>Puntuación: $PtsMax * (OfrAct)/(OfrMay)$</p> <p>OfrMay = Mayor media de porcentaje de descuento entre las ofertas admitidas. OfrAct = Media de porcentaje de descuento a evaluar. PtsMax = Puntuación máxima.</p> <p>No se valorará, en este criterio, ninguna oferta que sea superior a la media de porcentaje de descuento del 40%, entendiendo que este porcentaje, seria anormalmente alto, y que no puede garantizar que el servicio se pueda cumplir con las garantías de calidad necesarias.</p> <p>Forma de acreditación: A la hora de incluir este criterio en el Portal de Licitación Electrónica de FREMAP, el licitador deberá indicar en el espacio habilitado en la aplicación, LA MEDIA DE PORCENTAJE DE DESCUENTO OFERTADA, siendo la unidad de medida %, indicando el descuento en PORCENTAJE con dos decimales como máximo. Asimismo, deberá adjuntar cumplimentado el fichero "Oferta Media Porcentaje Descuento" que se encuentra ubicado dentro de la carpeta de ANEXOS.ZIP (subcarpeta anexos administrativos)</p>	5
<p>CRITERIOS NO CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS</p>	<p>PUNTOS (12)</p>
<p>6. Mejora de programa de mantenimiento preventivo De acuerdo con lo señalado en el Pliego de Prescripciones Técnicas, el licitador deberá elaborar un informe en el que se detallen las mejoras propuestas para conseguir mejorar la programación prevista por FREMAP en la realización del mantenimiento preventivo. Las mejoras deberán versar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejoras en la periodicidad establecida: Mejoras en la periodicidad mas allá de las visitas periódicas ya establecidas en el pliego. - Mejoras para asegurar el rendimiento en las instalaciones: Medidas técnicas que supongan el aseguramiento del máximo rendimiento en las instalaciones <p>Estas mejoras en el plan de mantenimiento preventivo deben ser compatibles con el presente objeto del contrato, y aplicables en las instalaciones.</p> <p>En ninguno de los casos se repercutirá ningún coste adicional al contrato por implantar estas mejoras.</p>	7

<p>NOTA: Es requisito necesario que los licitadores se ciñan al límite de páginas, formato de cada uno de estos apartados y atiendan a lo recogido en el "Anexo Formato y Puntuación no formulas" que se puede encontrar ubicado en la carpeta ANEXOS.ZIP dentro de la subcarpeta ANEXOS ADMINISTRATIVOS. No obstante, se ruega que las ofertas presentadas se ciñan a incorporar la información imprescindible necesaria para responder adecuadamente al criterio de valoración, pues incorporar información irrelevante no facilitara una correcta valoración.</p>	
<p>7. Informe inicial de las instalaciones De acuerdo con lo señalado en el Pliego de Prescripciones Técnicas en su punto tres Ejecución del servicio, el licitador deberá elaborar un escrito en el que se detallen diferentes cuestiones relacionadas con la elaboración del informe inicial de las instalaciones. El mismo deberá explicar cómo mínimo la siguiente información:</p> <p>1º La metodología que emplearán para la realización del informe inicial.</p> <p>2º Los criterios que van a seguir para su elaboración y contenido del mismo, incluyendo el personal que lo realizara junto a su perfil profesional.</p> <p>3º Un cronograma indicando las actuaciones que realizarán y los medios humanos y materiales que utilizarán en cada punto.</p> <p>De cara a la elaboración del cronograma tomar como supuesto día de inicio el 01/03/2026, teniendo en cuenta que el día de inicio indicado es de carácter orientativo.</p> <p>NOTA: Es requisito necesario que los licitadores se ciñan al límite de páginas, formato de cada uno de estos apartados y atiendan a lo recogido en el "Anexo Formato y Puntuación no formulas" que se puede encontrar ubicado en la carpeta ANEXOS.ZIP dentro de la subcarpeta ANEXOS ADMINISTRATIVOS. No obstante, se ruega que las ofertas presentadas se ciñan a incorporar la información imprescindible necesaria para responder adecuadamente al criterio de valoración, pues incorporar información irrelevante no facilitara una correcta valoración.</p>	5
<p>PUNTUACIÓN TOTAL (CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS + CRITERIOS NO CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS)</p>	<p>PUNTOS (100)</p>

JUSTIFICACIÓN:

Mediante los criterios de adjudicación establecidos, FREMAP pretende obtener la proposición con mejor relación calidad-precio, conforme a lo establecido en la normativa de contratación pública.

Una importante parte del servicio corresponde a reparaciones de carácter imprevisible demandadas con escasa antelación con respecto al momento en que deben ser ejecutadas, siendo importante que se disponga de un centro de trabajo cercano con repuestos, herramientas y otros medios materiales necesarios que permitan a la empresa adjudicataria una reparación rápida, asegurando un tiempo de solución reducido, con el fin de evitar un gran perjuicio al personal y los pacientes que acuden a nuestros centros.

Se ha aplicado un umbral de saciedad para garantizar la obtención de ofertas competitivas hasta el máximo razonable estudiado por este poder adjudicador. El límite económico fijado para este criterio deriva de las características de este contrato. Los costes señalados en el Anexo del Valor Estimado y Modificaciones se ajustan a un valor real de precios de mercado, por lo que una oferta incurso en baja de más del 10% resultaría en un contrato no rentable económicamente con un servicio deficiente, que puede perjudicar la actividad de FREMAP.

Asimismo, es importante conseguir mejorar la programación del mantenimiento preventivo, que va a permitir asegurar un menor número de averías que puedan afectar a la actividad que se lleva a cabo en los centros.

Por otro lado, es necesario un buen informe inicial de las instalaciones que busca detectar desde un primer momento, todos aquellos elementos que puedan tener un impacto importante en las instalaciones.

Bajo un punto de vista económico, es importante poder obtener con antelación, de precios de mano de obra para la realización de estas reparaciones, así como de los posibles descuentos a la hora de ejecutar las inversiones previstas en las renovaciones que plantea la entidad.

Por último, se considera imprescindible que los licitadores configuren su oferta de la forma más minuciosa posible, pues esto redundará de forma positiva en la ejecución del contrato, motivo por el cual se precisa tener en cuenta las consideraciones que se describen en el apartado 3.4 del Pliego de Prescripciones Técnicas y el Anexo Justificación del valor estimado y modificaciones, pues dichas consideraciones son las que FREMAP tomará en cuenta para verificar la viabilidad de aquellos licitadores cuyas ofertas se consideren anormalmente bajas o desproporcionadas.

ANEXO

Justificación de las Condiciones Especiales de Ejecución del Contrato

Tal y como indica la normativa de contratación pública, se establecen en la presente contratación varias condiciones especiales de ejecución de las que el licitador deberá elegir una que mantendrá durante toda la vigencia del contrato/s de cara a que incida en la correcta ejecución del mismo/s, favoreciendo así la productividad y mejora de la prestación que se precisa contratar.

Esta condición está motivada por la naturaleza de la contratación y su objeto, refiriéndose a consideraciones de tipo social, de acuerdo a la Política de FREMAP y en aplicación de lo establecido en el apartado noveno del Acuerdo del Consejo de Ministros del 12 de abril de 2019, estando las condiciones establecidas en este expediente dentro de las que se mencionan expresamente en el artículo 202.2 LCSP apartado tercero.

Estas condiciones están relacionadas directamente con el objeto del contrato y se establecen con la finalidad de lograr una correcta ejecución e incidir positivamente en los resultados que se

pretenden obtener con el contrato/s. Las condiciones especiales de ejecución elegidas aportan un valor añadido al objeto del contrato, contribuyendo a potenciar mejores condiciones de este, ofreciendo de esta manera una mejora en la calidad de la prestación contratada.

El detalle de la/s citada/s condición/es se señala/n en el Pliego de Cláusulas Administrativas y en el Anuncio de Licitación, y su incumplimiento o cumplimiento defectuoso conllevará las penalidades y posible resolución del/de los contrato/s en los supuestos establecidos en el apartado correspondiente del Pliego de Cláusulas Administrativas.

