

I-2/2025

**ASUNTO:** Instrucción número 2/2025, sobre el procedimiento de tramitación de contratos basados en el acuerdo marco del servicio de mantenimiento de edificios e instalaciones de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sus organismos autónomos.

**EXPEDIENTE Nº:** 2024/002473

**DESTINATARIOS:** Órganos vinculados al acuerdo marco de referencia.

**ÓRGANO EMISOR:** Oficina Central de Contratación de la Secretaría General de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital.

**INDICE**

1.- CONSIDERACIONES GENERALES. ....	2
2.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN. ....	3
3.- CONFIGURACIÓN DE LOS LOTES. ....	3
4.- ÓRGANOS VINCULADOS Y ÓRGANOS DE CONTRATACIÓN DE LOS CONTRATOS BASADOS. ....	5
4.1.- Órganos vinculados. ....	5
4.2.- Órganos de contratación. ....	5
5.- EMPRESAS ADJUDICATARIAS Y PRECIOS DE ADJUDICACIÓN ....	5
5.1 Empresas adjudicatarias. ....	5
5.2 Precios y otros criterios objetivos ofertados. ....	9
6.- TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN BASADA EN EL ACUERDO MARCO ....	9
6.1. Inicio del expediente y documentación a incorporar al mismo. ....	9
6.2. Licitación del contrato basado. ....	15
6.3.- Adjudicación del contrato basado e inscripción en el Registro de Contratos del Sector Público de Castilla-La Mancha. ....	16
6.4.- Turno obligatorio. ....	17
6.5.- Contratación de prestaciones puntuales, urgentes e inaplazables. ....	18
6.6.- Comunicación a la Oficina Central de Contratación. ....	19
7.- DURACIÓN DE LOS CONTRATOS BASADOS EN EL ACUERDO MARCO. ....	19
8.- EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS BASADOS EN EL ACUERDO MARCO. ....	19
8.1.- Condiciones generales. ....	19
8.2.- Cumplimiento de los contratos basados y recepción de la prestación. ....	19
8.3.- Responsables de los contratos basados. ....	20
8.4.- Plazo de garantía ....	20
8.5.- Imposición de penalidades por ejecución defectuosa ....	20

8.6.- Resolución de los contratos basados. ....	23
8.7.- Modificación de los contratos basados. ....	23
8.8.- Régimen de pagos y sistema de facturación electrónica. ....	23
9- INTERPRETACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN. ....	24
ANEXO I.....	25
ANEXOS II. MODELOS DE RESOLUCIONES .....	59

## 1.- CONSIDERACIONES GENERALES.

El Decreto 74/2018, de 23 de octubre, por el que se regula la Oficina de Contratación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el sistema de contratación centralizada, declara la contratación del servicio de mantenimiento de edificios como servicio de contratación centralizada transversal.

Con fecha 21 de enero de 2025 la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital ha formalizado los lotes en los que se divide el acuerdo marco de mantenimiento edificios e instalaciones de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sus organismos autónomos, con las empresas que se relacionan en el apartado 3 de la presente instrucción, estableciéndose en su cláusula tercera que el inicio de su ejecución tiene lugar el 1 de febrero de 2025. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 74/2018, de 23 de octubre, y en la cláusula 38 del pliego de cláusulas administrativas particulares (en adelante, PCAP), a partir de dicha fecha y durante toda la vigencia del acuerdo marco- desde el 1 de febrero de 2025 al 31 de enero de 2027, los órganos de contratación de los órganos vinculados al Acuerdo Marco podrán adjudicar los contratos basados que estimen necesarios para satisfacer las necesidades de mantenimiento edificios e instalaciones.

La contratación de dicho servicio se efectuará con estricta sujeción al PCAP y al pliego de prescripciones técnicas (en adelante, PPT) que rigen el acuerdo marco, y a las presentes instrucciones.

No obstante, lo anterior, excepcionalmente y de conformidad con el artículo 18 del Decreto citado, se podrán contratar, excepcionalmente, servicios fuera del acuerdo marco, siempre que la persona titular de la Secretaría General de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital así lo autorice, previa justificación por el órgano peticionario.

La obtención de dicha autorización requiere la remisión a la Oficina Central de Contratación de una solicitud suscrita por el órgano competente para efectuar la contratación en el órgano vinculado de que se trate, en la que consten los datos de identificación del órgano peticionario (Consejería, persona/unidad responsable de la solicitud, correo electrónico de contacto), objeto de la solicitud, justificación de las razones que hacen conveniente la adquisición del mantenimiento de vehículos objeto del acuerdo al margen del mismo, así como la fecha de inicio y fin de la autorización solicitada. Las solicitudes deben ser remitidas a la Oficina Central de Contratación a través del Centro de Respuesta a Usuarios (C.R.U.) - “Servicios Generales”, “Hacienda y Administraciones Públicas”, “Servicios Generales”, “Oficina de Contratación Centralizada”, “autorización excepcional”, “servicios”-.

El objeto de estas instrucciones es concretar y detallar el procedimiento de adjudicación de los contratos basados en el acuerdo marco que deberán seguir los órganos de contratación vinculados y las entidades adheridas al acuerdo marco de referencia.

Tal y como preceptúa el artículo 63 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del Sector Público, en adelante LCSP, los datos e información referentes al procedimiento de celebración del presente acuerdo marco se encuentra publicada en Perfil de contratante de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público: <https://contrataciondelestado.es>.

## 2.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN.

El acuerdo marco comprende la determinación de las empresas adjudicadas por cada lote, los precios unitarios máximos de referencia, los criterios cualitativos objetivos ofertados y las condiciones generales de prestación del servicio, así como los términos básicos a los que habrán de sujetarse los contratos que se basen en el acuerdo marco.

Se hallan sujetos a la presente instrucción los servicios de mantenimiento predictivo, preventivo, correctivo, conductivo y/o técnico legal -definidos en el PPT- de los edificios y otros centros de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sus organismos autónomos.

Quedan **excluidos** del ámbito de aplicación del acuerdo marco todos los centros docentes, institutos, centros sanitarios y asistenciales, centros de atención primaria y especializada dependientes del Servicio de Salud de Castilla-La Mancha.

Queda igualmente excluida del ámbito de aplicación del presente acuerdo marco la contratación de prestaciones **puntuales** de mantenimiento correspondientes a los grupos de lotes 2, 3, y 4, cuyo valor estimado sea igual o inferior a 2.000 euros.

La contratación de los servicios de mantenimiento basada en el acuerdo marco deberá efectuarse convocando a las empresas seleccionadas a una nueva licitación conforme a lo previsto en las letras a) y b) del apartado 4 y en el apartado 6 del artículo 221 de la LCSP.

Solo podrán adjudicarse contratos basados en el acuerdo marco durante la vigencia de éste. La fecha relevante para entender cumplido este requisito será la fecha de envío de las invitaciones para participar en la licitación, siempre que las propuestas de adjudicación sean recibidas en el órgano de contratación en un plazo máximo de dos meses desde la fecha de finalización de la vigencia del acuerdo marco. Los contratos basados cuya eficacia se extienda más allá de la del acuerdo marco, se regirán por lo dispuesto en los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas del Acuerdo Marco.

Los contratos de prestación del servicio de mantenimiento que en el momento de iniciarse la vigencia del presente acuerdo marco, tuviesen suscritos las Consejerías y organismos autónomos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, seguirán vigentes hasta tanto se formalicen los contratos basados conforme a lo establecido en los apartados siguientes. No obstante, a partir de la fecha de formalización del acuerdo marco, dichos contratos no podrán prorrogarse.

## 3.- CONFIGURACIÓN DE LOS LOTES.

Dada la naturaleza y características del presente acuerdo marco su objeto se ha dividido en **seis grupos de lotes** en función de los servicios de mantenimiento a prestar, **dividiéndose a su vez los grupos 1, 2, y 5 en cinco lotes**, uno por cada provincia (Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Guadalajara y Toledo), mientras que los **grupos 3, 4 y 6 se**

**componen de un único lote.** Con esta división –que responde ya a la experiencia acumulada de la licitación de otros tres acuerdos marco con este mismo objeto- se pretenden cubrir las necesidades específicas de mantenimiento de los diferentes edificios e instalaciones de la Administración de la JCCM, posibilitando la contratación basada tanto de un servicio integral como de otro tipo de prestaciones específicas e, incluso, de un mantenimiento general no integral. Esta distribución en **dieciocho lotes** pretende igualmente adaptarse al amplio y diversificado sector empresarial dedicado al mantenimiento de edificios con la finalidad de favorecer la participación de la pequeña y mediana empresa y promover competencia empresarial en condiciones de igualdad.

Al amparo de lo establecido en la disposición adicional cuarta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), así como en la disposición adicional decimotercera de la Ley 11/2023, de 21 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para 2024 –y en los términos señalados en el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 20 de diciembre de 2016, por el que se concretan las áreas de actividad objeto de la reserva de contratos a centros especiales de empleo y a empresas de inserción y se establecen las condiciones para garantizar su cumplimiento- los **lotes del grupo 5** -Mantenimiento y conservación de patios y jardines en edificios de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos- **y el único lote del Grupo 6** -Mantenimiento y tratamientos preventivos y correctivos de la legionella en los edificios e instalaciones de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos- **quedan reservados a Centros especiales de empleo de iniciativa social y empresas de inserción.**

El **primer grupo de mantenimiento** (Grupo 1) tiene por objeto el mantenimiento integral de edificios e instalaciones. Este grupo se divide en **cinco lotes**, uno para cada provincia.

El **segundo grupo de mantenimiento** (Grupo 2) tiene por objeto servicios de mantenimiento general, entendiéndose por tales, a los efectos del presente acuerdo marco, las actividades de conservación y mantenimiento de edificios e instalaciones no incluidas en los grupos de lotes 3, 4, 5 y 6. En concreto, y con carácter meramente enunciativo, cabe citar como prestaciones objeto del presente grupo, la electricidad, la climatización, la fontanería y saneamiento, el mantenimiento de grupos electrógenos, la cerrajería, la carpintería y la pequeña albañilería. Este grupo se divide en **cinco lotes**, uno para cada provincia.

El **tercer grupo** (Grupo 3) se dedica al mantenimiento específico, preventivo, correctivo y técnico legal de las instalaciones, equipos y sistemas de protección contra incendios, con el fin de garantizar el cumplimiento de los requerimientos legales y el buen funcionamiento, la disponibilidad y la fiabilidad de los citados equipos e instalaciones en condiciones seguras de funcionamiento. Este grupo **se compone de un único lote** a nivel regional.

El **cuarto grupo** (Grupo 4) tiene por objeto el mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal, de aparatos elevadores con el fin de garantizar junto al cumplimiento de los requerimientos legales un nivel óptimo de seguridad y de funcionamiento de las instalaciones. Este grupo **se compone de un solo lote** a nivel regional.

El **quinto grupo** (Grupo 5) tiene como objeto las prestaciones de conservación y mantenimiento de patios y jardines. Este grupo se divide en **cinco lotes**, uno para cada provincia, que quedan reservados a Centros especiales de empleo de iniciativa social y empresas de inserción.

El **sexto y último grupo** (Grupo 6) tiene como objeto la prestación de tratamientos preventivos y correctivos de la legionella y comprende todas las actuaciones encaminadas a prevenir enfermedades que se transmiten a través de instalaciones en las que existe agua circulante y pueden generar aerosoles en su funcionamiento. Este grupo se compone de **un solo lote** a nivel regional que queda reservado a Centros especiales de empleo de iniciativa social

y empresas de inserción.

#### **4.- ÓRGANOS VINCULADOS Y ÓRGANOS DE CONTRATACIÓN DE LOS CONTRATOS BASADOS.**

##### **4.1.- Órganos vinculados.**

El presente acuerdo marco vincula a los órganos de contratación de las consejerías de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de sus organismos autónomos (en adelante órganos vinculados). Por ello, sin perjuicio de las excepciones señaladas en la cláusula 1.2 del presente pliego, dichos órganos están obligados a contratar los servicios de mantenimiento de edificios mediante la celebración de contratos basados en el mismo. Asimismo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 74/2018, de 23 de octubre, por el que se regula la Oficina de Contratación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el sistema de contratación centralizada, se encuentran adheridos al sistema de contratación centralizada transversal y vinculados al presente contrato el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y la Cámara de Cuentas de Castilla-La Mancha.

##### **4.2.- Órganos de contratación.**

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 14.1.c) del Decreto 74/2018, de 23 de octubre, por el que se regula la Oficina de Contratación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el sistema de contratación centralizada, serán órganos de contratación de los contratos basados los órganos competentes de los órganos vinculados señalados en el apartado anterior.

#### **5.- EMPRESAS ADJUDICATARIAS Y PRECIOS DE ADJUDICACIÓN**

##### **5.1 Empresas adjudicatarias.**

Las empresas adjudicatarias en cada uno de los lotes en los que se divide el Acuerdo Marco son las siguientes:

**LOTE 1.1:** Mantenimiento integral de edificios e instalaciones de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos en Albacete y provincia.

- 1 COPRISER
- 2 EIFFAGE ENERGIA S.L.U.
- 3 SERVEO SERVICIOS, S.A.U.
- 4 ACCIONA FACILITY SERVICES, S.A.
- 5 EULEN SA
- 6 FULTON SERVICIOS INTEGRALES SA
- 7 SERVEO FACILITY MANAGEMENT, S.A.
- 8 ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.
- 9 CLECE FS SA
- 10 MONCOBRA S.A

**LOTE 1.2:** Mantenimiento integral de edificios e instalaciones de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos en Ciudad Real y provincia.

- 1 SERVEO SERVICIOS, S.A.U.
- 2 ACCIONA FACILITY SERVICES, S.A.
- 3 EIFFAGE ENERGIA S.L.U.
- 4 SERVEO FACILITY MANAGEMENT, S.A.
- 5 ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.



- 6 FULTON SERVICIOS INTEGRALES SA
- 7 EULEN SA
- 8 CLECE FS SA
- 9 MONCOBRA S.A
- 10 GESTIONA DESARROLLO DE SERVICIOS INTEGRALES S.L.U.

**LOTE 1.3:** Mantenimiento integral de edificios e instalaciones de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos en Cuenca y provincia.

- 1 COPRISER
- 2 SERVICIOS INTEGRALES DE TOLEDO S.L
- 3 ACCIONA FACILITY SERVICES, S.A.
- 4 SERVEO SERVICIOS, S.A.U.
- 5 EIFFAGE ENERGIA S.L.U.
- 6 FULTON SERVICIOS INTEGRALES SA
- 7 SERVEO FACILITY MANAGEMENT, S.A.
- 8 EULEN SA
- 9 ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.
- 10 CLECE FS SA

**LOTE 1.4:** Mantenimiento integral de edificios e instalaciones de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos en Guadalajara y provincia.

- 1 EIFFAGE ENERGIA SLU
- 2 SERVEO SERVICIOS, S.A.U.
- 3 ACCIONA FACILITY SERVICES, S.A.
- 4 EULEN S.A
- 5 ELECNOR PROYECTOS Y SERVICIOS, SAU
- 6 SERVEO FACILITY MANAGEMENT, S.A.
- 7 FULTON SERVICIOS INTEGRALES S.A
- 8 MONCOBRA, S.A.
- 9 CLECE FS SA.

**LOTE 1.5:** Mantenimiento integral de edificios e instalaciones de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos en Toledo y provincia.

- 1 SERVICIOS INTEGRALES DE TOLEDO S.L
- 2 EIFFAGE ENERGIA S.L.U.
- 3 SERVEO SERVICIOS, S.A.U.
- 4 ACCIONA FACILITY SERVICES, S.A.
- 5 EULEN SA
- 6 ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.
- 7 SERVEO FACILITY MANAGEMENT, S.A.
- 8 FULTON SERVICIOS INTEGRALES SA
- 9 CLECE FS SA
- 10 MONCOBRA S.A

**LOTE 2.1:** Prestaciones de mantenimiento general en edificios e instalaciones de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos no incluidas en los lotes específicos 3, 4, 5 y 6 en Albacete y provincia.

- 1 EIFFAGE ENERGIA S.L.U.
- 2 SERVEO SERVICIOS, S.A.U.



- 3 ACCIONA FACILITY SERVICES, S.A.
- 4 SERVEO FACILITY MANAGEMENT, S.A.
- 5 ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U
- 6 FULTON SERVICIOS INTEGRALES SA
- 7 EULEN SA
- 8 CLECE FS SA
- 9 MONCOBRA S.A
- 10 GESTIONA DESARROLLO DE SERVICIOS INTEGRALES S.L.U.

**LOTE 2.2:** Prestaciones de mantenimiento general en edificios e instalaciones de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos no incluidas en los lotes específicos 3, 4, 5 y 6 en Ciudad Real y provincia.

- 1 ACCIONA FACILITY SERVICES, S.A.
- 2 ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.
- 3 SERVEO SERVICIOS, S.A.U.
- 4 EIFFAGE ENERGIA S.L.U.
- 5 SERVEO FACILITY MANAGEMENT, S.A.
- 6 FULTON SERVICIOS INTEGRALES SA
- 7 CLECE FS SA
- 8 EULEN SA
- 9 MONCOBRA, S.A.
- 10 PANTALEON GONZALEZ CARRION S.L

**LOTE 2.3:** Prestaciones de mantenimiento general en edificios e instalaciones de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos no incluidas en los lotes específicos 3, 4, 5 y 6 en Cuenca y provincia.

- 1 COPRISER
- 2 SERVICIOS INTEGRALES DE TOLEDO S.L
- 3 ACCIONA FACILITY SERVICES, S.A.
- 4 EIFFAGE ENERGIA S.L.U.
- 5 SERVEO SERVICIOS, S.A.U.
- 6 FULTON SERVICIOS INTEGRALES SA
- 7 SERVEO FACILITY MANAGEMENT, S.A.
- 8 ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.
- 9 CLECE FS SA
- 10 EULEN S.A

**LOTE 2.4:** Prestaciones de mantenimiento general en edificios e instalaciones de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos no incluidas en los lotes específicos 3, 4, 5 y 6 en Guadalajara y provincia.

- 1 EIFFAGE ENERGIA SLU
- 2 ELECNOR PROYECTOS Y SERVICIOS SAU
- 3 SERVEO SERVICIOS, S.A.U.
- 4 ACCIONA FACILITY SERVICES, S.A.
- 5 SERVEO FACILITY MANAGEMENT, S.A.
- 6 FULTON SERVICIOS INTEGRALES S.A
- 7 EULEN S.A
- 8 CLECE FS SA.
- 9 MONCOBRA, S.A.
- 10 GESTIONA DESARROLLO DE SERVICIOS INTEGRALES S.L.U.



**LOTE 2.5:** Prestaciones de mantenimiento general en edificios e instalaciones de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos no incluidas en los lotes específicos 3, 4, 5 y 6 en Toledo y provincia.

- 1 SERVICIOS INTEGRALES DE TOLEDO S.L
- 2 INSTALACIONES Y MONTAJES INMOSEL S. L
- 3 EIFFAGE ENERGIA S.L.U.
- 4 ACCIONA FACILITY SERVICES, S.A.
- 5 SERVEO SERVICIOS, S.A.U.
- 6 ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.
- 7 SERVEO FACILITY MANAGEMENT, S.A.
- 8 FULTON SERVICIOS INTEGRALES SA
- 9 EULEN SA
- 10 CLECE FS S.A

**LOTE 3.1:** Mantenimiento de instalaciones, equipos y sistemas de protección contra incendios en edificios de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos en todas las provincias de la Comunidad Autónoma.

- 1 EXTINTORES TORRIJOS S.L
- 2 INSTALACIONES Y MONTAJES INMOSEL S.L
- 3 ACECHO SEGURIDAD S.L
- 4 JOMAR SEGURIDAD S.L
- 5 PANTALEON GONZALEZ CARRION S.L

**LOTE 4.1:** Mantenimiento de aparatos elevadores en edificios de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos en todas las provincias de la Comunidad Autónoma.

- 1 OTIS MOBILITY S.A
- 2 TK ELEVADORES ESPAÑA S.L
- 3 SCHINDLER S.A

**LOTE 5.1:** Mantenimiento y conservación de patios y jardines en edificios de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos en Albacete y provincia.

- 1 GRUPO AMIAB MEDIO AMBIENTE S.L.U.
- 2 FUNDACION ASPRONA LABORAL
- 3 VIVEROS EL SEMBRADOR, SL

**LOTE 5.2:** Mantenimiento y conservación de patios y jardines en edificios de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos en Ciudad Real y provincia.

- 1 GRUPO AMIAB MEDIO AMBIENTE S.L.U.
- 2 FUNDACION ASPRONA LABORAL
- 3 VIVEROS EL SEMBRADOR, SL

**LOTE 5.3:** Mantenimiento y conservación de patios y jardines en edificios de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos en Cuenca y provincia.

- 1 GRUPO AMIAB MEDIO AMBIENTE S.L.U.
- 2 FUNDACION ASPRONA LABORAL
- 3 VIVEROS EL SEMBRADOR, SL

**LOTE 5.4:** Mantenimiento y conservación de patios y jardines en edificios de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos en Guadalajara y provincia.

PENDIENTE DE ADJUDICACION



**LOTE 5.5:** Mantenimiento y conservación de patios y jardines en edificios de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos en Toledo y provincia.

- 1 PROYECTO LABOR S.L
- 2 GRUPO AMIAB MEDIO AMBIENTE S.L.U.
- 3 FUNDACION ASPRONA LABORAL

**LOTE 6:** Prestaciones de mantenimiento para los tratamientos preventivos y correctivos de la legionella en edificios de la Administración de la JCCM y sus organismos autónomos en todas las provincias que componen la Comunidad Autónoma.

- 1 GRUPO AMIAB SERVICIOS HIGIENICOS SANITARIOS SLU

## 5.2 Precios y otros criterios objetivos ofertados.

Los precios de adjudicación y demás criterios objetivos ofertados por las empresas adjudicatarias son los que constan en los documentos de formalización de los distintos lotes del acuerdo marco. Para facilitar el tratamiento de dicha información por los órganos vinculados se remitirá a dichos órganos un archivo Excel comprensiva de la misma.

Los precios ofertados por las empresas adjudicatarias de los distintos lotes de este acuerdo marco tendrán la consideración de **precios máximos de referencia para los contratos basados del mismo**. En estos precios se consideran incluidos la totalidad de los gastos ordinarios precisos para la prestación del servicio. Entre estos gastos se encuentran expresamente incluidos todos aquellos impuestos, tributos, tasas y cánones que le sean de aplicación según las disposiciones vigentes, a excepción del Impuesto sobre el Valor Añadido que deberá ser consignado de manera independiente, así como todos los gastos que se originen para el contratista como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones recogidas en el PCAP y en el de prescripciones técnicas particulares.

## 6.- TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN BASADA EN EL ACUERDO MARCO

### 6.1. Inicio del expediente y documentación a incorporar al mismo.

- ✓ **Informe justificación de la necesidad, de la insuficiencia de medios, inicio del expediente y certificado de existencia de crédito.**

Los órganos vinculados elaborarán un breve informe o memoria justificativa de la necesidad de contratar, de la insuficiencia de medios y acordarán el inicio del procedimiento de licitación basada en el lote que corresponda del presente acuerdo marco.

Corresponde en cualquier caso al órgano vinculado, en función de sus necesidades, la determinación del objeto del contrato basado, el presupuesto máximo de gasto y su valor estimado. Igualmente corresponde a este órgano su financiación y la tramitación del expediente contable de gasto en todas sus fases, incluida la certificación de existencia de crédito.

El precio del contrato basado podrá ser formulado a tanto alzado o por precios unitarios en función de los servicios que se incluyan en su objeto.

Para la determinación del presupuesto base de licitación o el presupuesto máximo de gasto se tendrán en cuenta los precios unitarios ofertados por las empresas adjudicatarias del acuerdo marco.

En el presupuesto base de licitación, así como en las ofertas económicas de los licitadores, se entienden incluidos todos los gastos derivados de la ejecución del contrato, como son los gastos generales, financieros, beneficios, seguros, transportes, desplazamientos, instalaciones, materiales, producto, honorarios y todo tipo de complementos salariales del personal a su cargo, gastos de comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos que pudieran derivarse de la ejecución del contrato.

Para efectuar el alta del expediente de contratación basada en el Gestor electrónico de Expedientes de Contratación (PICOS) deberá asociarse el mismo al número de expediente del Acuerdo Marco del que trae causa **(2024/002473) y seleccionar el lote correspondiente**. Ello permitirá la carga automática de todos los datos de dicho lote. En caso de no seleccionarse correctamente el lote correspondiente no podrá tramitarse el expediente de manera satisfactoria.

✓ **Memoria económica**

Al informe de necesidad se deberá acompañar una **memoria económica** en la que consten los cálculos realizados a efectos de determinar el presupuesto base de licitación o el presupuesto máximo de gasto del contrato basado.

Con el fin de ajustar el presupuesto de licitación al objeto del contrato a la vez que garantizar la concurrencia de un número de empresas adjudicatarias suficiente para promover la adecuada competencia, **el presupuesto se calculará de la siguiente forma:**

**1º.**-En primer lugar, se seleccionarán, por razón del lote, a todas las empresas adjudicatarias a las que se tienen que invitar a la licitación.

**2º.**- En función del lote en el que se encuentre incluido el contrato, el órgano contratante determinará las unidades (horas/elementos) que necesita para la adecuada **prestación de todos y cada uno de los servicios a prestar** durante la ejecución del contrato basado. De este modo quedará fijado con exactitud el objeto del mismo.

Ejemplos:

**Lotes 1.1 a 1.5:**

- **Mantenimiento ordinario:** Número de horas para las distintas categorías y jornadas necesarias para la prestación del servicio objeto del contrato, incluido el servicio de control y prevención de la legionela si es objeto del mismo.
- **Mantenimiento de patios y jardines:** Número de horas para las distintas categorías y jornadas necesarias para la prestación del servicio objeto del contrato.
- **Mantenimiento anual de equipos de protección contra incendios:** Número de elementos a mantener.
- **Mantenimiento anual de aparatos elevadores:** Número de elementos a mantener.

**Lotes 2.1 a 2.5:** Número de horas para las distintas categorías y jornadas necesarias para la prestación del servicio objeto del contrato.

**Lotes 3 y 4:** Número de elementos a mantener.

**Lotes 5.1 a 5.5:** Número de horas para las distintas categorías y jornadas necesarias para la prestación del servicio objeto del contrato.

**Lote 6:** Número de horas para la categoría y jornada necesarias para la prestación del servicio objeto del contrato.

**3º.-** Si la determinación del precio es a tanto alzado, el órgano contratante, deberá calcular, respecto de cada una de las empresas adjudicatarias del lote, “*su oferta máxima*”, multiplicando el número de unidades a contratar por sus precios de adjudicación. Para posibilitar, en cualquier caso, que las empresas adjudicatarias puedan subrogarse en los contratos de trabajo del personal adscrito a la ejecución del contrato debe tenerse en cuenta en este cálculo la antigüedad del personal adscrito a la ejecución del mismo. El resultado permitirá al órgano contratante comparar las ofertas máximas correspondientes a las empresas, pero no en abstracto sino para un servicio concreto. Efectuada la comparación, el presupuesto base de licitación del contrato será el equivalente a la oferta más cara.

**4º.-** Si la determinación del precio no es a tanto alzado sino por precios unitarios, el cálculo es más sencillo, pues simplemente habrá que comparar los precios de adjudicación correspondientes a las empresas en función, en su caso, de las horas para las distintas categorías y jornadas necesarias para la prestación del servicio objeto del contrato y/o de los elementos cuyo mantenimiento se integra en dicho objeto. El precio unitario más alto de cada categoría y jornada, así como de cada elemento a contratar será el precio unitario máximo de licitación del contrato basado de que se trate y las empresas interesadas formularan sus ofertas en idénticos términos de precio, con la baja que, en su caso, estimen conveniente.

No obstante, en cualquier caso, aunque la licitación lo sea por precios unitarios, los órganos vinculados deben establecer lógicamente un presupuesto máximo de gasto con cargo al contrato basado, para lo cual estarán a lo dispuesto en el apartado anterior respecto a la forma de calcular el presupuesto de licitación.

**5º.-** Si la determinación del precio es por un sistema mixto, se calcula una parte a tanto alzada y la otra por precios unitarios.

#### Ejemplo de sistema mixto:

##### **Possible redacción apartado A del modelo de pliego administrativo específico:**

*El presupuesto de licitación ha sido determinado atendiendo a un sistema mixto: El precio correspondiente al servicio de mantenimiento es determinado a tanto alzado. Por su parte, el precio de la bolsa de horas de mantenimiento se establece por precio unitario, señalándose un presupuesto estimado máximo de gasto.*

*Por tanto, el precio del presente contrato se descompone en los siguientes conceptos y cuantías:*

- **Servicio de mantenimiento**, con un **presupuesto de licitación** de xxxxxxxxxxxxxx €, con el siguiente desglose:
  - *Importe neto:* xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx €
  - *IVA (21%):* xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx €
- **Bolsa de horas de mantenimiento**, con los **precios unitarios de licitación y presupuesto estimado máximo total** que se indican a continuación:



Categoría Profesional	Tipo Jornada	Nº horas total/concepto de antigüedad	Precio/hora sin IVA	Importe de IVA	Precio/hora con IVA	Presupuesto estimado máximo (IVA incluido)
OFICIAL DE PRIMERA	Diurna					xxxx €
	Precio antigüedad (hora)					xxxx €
<b>TOTAL</b>						<b>xxxx €</b>

✓ **Pliego administrativo específico.**

Los órganos vinculados elaborarán y aprobarán un pliego administrativo específico que ha de regir el contrato basado correspondiente. Dicho documento deberá ajustarse al modelo **del anexo I** de la presente instrucción.

Este pliego deberá contemplar, entre otros, los siguientes extremos:

1. **Objeto del contrato basado.** Deben identificarse expresamente:
  - Los edificios, dependencias, instalaciones donde debe llevarse a cabo el mantenimiento.
  - Su carácter integral o de prestaciones concretas.
  - En los contratos basados en lotes de los grupos 1, 2, 5 y 6, la categoría y tipo de jornada del personal requerido para la prestación del servicio, así como el nº de horas necesarias de cada categoría y tipo de jornada.
  - Número de unidades de los elementos a mantener, en su caso.
2. **Sistema de determinación del precio del contrato.** Podrá efectuarse a tanto alzado, por precios unitarios o mediante una combinación de ambos.
3. **Presupuesto máximo de gasto o presupuesto base de licitación,** en función de si el precio ha sido determinado por precios unitarios o a tanto alzado.
4. **Partida presupuestaria** con cargo a la cual se financiará el contrato basado.
5. **Valor estimado,** para cuyo cálculo deberán tenerse en cuenta sus posibles prórrogas y modificaciones.
6. **Criterios de adjudicación.** La selección de dichos criterios debe efectuarse de acuerdo con lo establecido en el PCAP del Acuerdo Marco y en la presente instrucción.
7. **Plazo de vigencia** del contrato basado y posibilidad de su prórroga.
8. **Posibilidad o no de modificar** el contrato basado durante su vigencia.
9. **Identificación del responsable del contrato** basado. (Ver cláusula 8.3)
10. **La información sobre las condiciones de subrogación en contratos de trabajo del personal adscrito a la ejecución del contrato basado.** En el caso de que el convenio colectivo que resulte de aplicación imponga la obligación de la nueva empresa adjudicataria de subrogarse en los contratos de trabajo del personal adscrito a la ejecución del contrato, esta información deberá ajustarse a lo establecido en la cláusula 30.4.1 del PCAP del Acuerdo Marco.

### Criterios de adjudicación.

Para la determinación de la mejor oferta, los órganos de contratación de los órganos vinculados podrán utilizar los criterios de adjudicación, económicos, cuantitativos y cualitativos, cuya definición y ponderación se establecen a continuación.

**1. Precio:** En todos los procedimientos de contratación basada y con independencia del lote al que corresponda, se utilizará el precio como criterio de adjudicación debiendo asignarle una ponderación mínima del 80%. En todo caso, los precios unitarios homologados en el acuerdo marco tendrán el carácter de máximos, pudiéndose mejorar a la baja en función de la consulta realizada. Las empresas deberán ofertar precio, distinto de cero, a todos y cada uno de los elementos evaluables establecidos en el contrato basado, en el caso que no oferten precio a una categoría o este sea cero serán excluidas del procedimiento.

La valoración de este criterio se efectuará de la siguiente manera:

A) Licitación por precios unitarios:

La valoración de la puntuación de cada oferta se efectuará de la siguiente manera:

Se calculará el precio medio ponderado (PMP, en adelante) de la oferta de cada licitador. Este precio medio ponderado se obtendrá sumando los productos resultantes de multiplicar cada precio unitario ofertado por el coeficiente de ponderación que en cada caso corresponda. Estos valores serán determinados por los diferentes órganos de contratación, en la contratación específica, en función de la ponderación elegida para cada tipo de unidades a contratar (horas categorías, elementos a mantener), dependiendo del peso económico que tengan dentro del contrato, considerando que la suma de todos ellos tiene que ser igual a 100.

Se otorgará la puntuación máxima a aquella oferta que arroje un precio medio ponderado más bajo. El resto de ofertas serán puntuadas proporcionalmente.

La puntuación a asignar a cada oferta se obtendrá aplicando la fórmula siguiente:

$$\text{Puntuación} = \text{PMax} \times \frac{(\text{PMP de la oferta más alta} - \text{PMP de la oferta a valorar})}{(\text{PMP de la oferta más alta} - \text{PMP de la oferta más baja})}$$

Dónde:

PMax es la puntuación máxima a obtener en el concepto que corresponda.

En el caso de contratos basados en el lote 1, finalmente se procederá a la suma de las puntuaciones obtenidas por el licitador en cada uno de los conceptos de que se componga la oferta:

Mantenimiento ordinario.

Mantenimiento de patios y jardines.

Mantenimiento anual por unidad de aparatos elevadores.

Mantenimiento anual de equipos de protección contra incendios.

B) Licitación a tanto alzado:

Se otorgará la puntuación máxima en cada caso a la oferta más baja. El resto de ofertas serán valoradas proporcionalmente con arreglo a la siguiente fórmula:

$$PO_i = P_{\max} \times \frac{PN_{\max} - PNO_i}{PN_{\max} - PNO_{\min}}$$

Dónde:

P Max es la puntuación máxima a obtener.

PN Max es el precio neto máximo (licitación).

PNO i es el precio neto ofertado.

PNO Min es el precio neto de la oferta mínima.

Obtendrán una puntuación cero (0) aquellas proposiciones económicas cuyo importe neto coincida con el presupuesto base de licitación.

**2. Otros criterios:** En todos los procedimientos de contratación basada los órganos de contratación podrán tomar en consideración para determinar la mejor oferta, además del precio, los criterios que a continuación se relación, con una ponderación máxima total del 20%:

Criterio cualitativo objetivo: Criterio aplicable en los contratos basados de los lotes de los grupos 1 y 2.

Sustitución de luminarias y la instalación de dispositivos de reducción de consumo de agua. El importe máximo exigible para la prestación de estos servicios, será de un 5% del precio del contrato IVA excluido (La suma de los dos criterios).

Criterios sujetos a juicios de valor: Criterio aplicable a los contratos basados de los lotes del grupo 1.

- Plan o propuesta de mantenimiento de las instalaciones objeto del contrato específico para el edificio o edificios incluidos en el mismo.
- Organización del servicio, procedimientos de actuación que permitan desarrollar el servicio conforme a las especificaciones del pliego, informe cero o inicial sobre el estado de las instalaciones, incidiendo en las tareas preventivas que minimicen la probabilidad de fallos de equipos y sistemas.
- Plan de seguimiento y gestión informatizada: características del programa de Gestión del Mantenimiento Asistido por Ordenador (GMAO) a utilizar y del sistema de recogida y análisis de datos, parámetros de control y de calidad de las instalaciones.
- Atribución de medios personales y materiales a la ejecución del contrato.
- Propuesta con actuaciones de mantenimiento dirigidas al ahorro energético. Se valorará la efectividad y que el contenido de estas medidas no incorpore costes al contrato.

La puntual observancia de las características o aspectos técnicos de la prestación que, en su caso, hayan sido tenidos en cuenta para la adjudicación del contrato basado se considera obligación contractual esencial a los efectos previstos en el artículo 211.f) de la LCSP, por lo que su incumplimiento será causa de resolución del mismo.

✓ **Pliego técnico específico**

Junto al pliego administrativo específico, el órgano vinculado elaborará y aprobará un pliego técnico específico ajustado al PPT que rige el acuerdo marco de referencia, y adaptado al objeto del servicio de mantenimiento que se pretende contratar.

En este documento se detallarán los siguientes aspectos:

- Actuaciones específicas o prestaciones de mantenimiento que constituyen el objeto del contrato.
- Descripción, características y ubicación de los edificios, dependencias, instalaciones objeto del mantenimiento a contratar.
- Calendario y horarios de prestación del servicio.

✓ **Resolución de inicio.**

Una vez se disponga del informe de necesidad, memoria económica, pliego administrativo específico y pliego de prescripciones técnicas el órgano de contratación del órgano vinculado deberá:

- Dictar la resolución de inicio del expediente. (Se adjunta modelo)
- Generar en el Sistema de información corporativo para la gestión económico-financiera, contable y de control interno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (TAREA en adelante) el apunte contable A correspondiente (de tipo contractual).

Tras ello, junto con el borrador de la resolución de aprobación, el expediente deberá ser remitido a la Intervención Delegada correspondiente a través de ICON para su fiscalización en los términos indicados en el Acuerdo de 14/03/2023, del Consejo de Gobierno, por el que se da aplicación a la previsión del artículo 97.1 del TRLHCLM, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, respecto al ejercicio de la función interventora en su modalidad de fiscalización limitada previa.

✓ **Resolución de aprobación del expediente.**

Una vez emitido el informe de fiscalización se aprobará el expediente por el órgano de contratación. (Se adjunta modelo) y se remitirá a la Intervención para la contabilización del apunte contable.

## 6.2. Licitación del contrato basado.

✓ **Invitación a las empresas seleccionadas, recepción, examen y clasificación de las ofertas.**

**Empresas a invitar.** Los órganos vinculados invitarán a participar en el procedimiento de licitación basada **a todas las empresas seleccionadas en el lote correspondiente**. No obstante, cuando los contratos basados no estén sujetos, por razón de su cuantía, a regulación armonizada el órgano vinculado podrá decidir, **justificándolo debidamente en el expediente**, no extender la consulta a todas las empresas siempre que, como mínimo, solicite oferta a tres de ellas.

**Plazos para la presentación de ofertas.** Con carácter general se concederá a las empresas invitadas un plazo suficiente y adecuado, no inferior a diez días naturales (10). Dicho plazo puede ser reducido a cinco días naturales (5) si concurren circunstancias que estén debidamente justificadas en el pliego específico. Dichos plazos no serán inferiores a 15 días naturales (15) y a 10 días naturales (10), respectivamente, en el caso de contratos de mantenimiento integral basados de los lotes 1.1 a 1.5.

**Forma de presentación de ofertas.** Las ofertas se presentarán electrónicamente y su contenido será confidencial hasta el momento fijado para su apertura por el órgano vinculado.

**Mesa de contratación.** Los órganos de contratación de los órganos vinculados estarán asistidos por una mesa de contratación cuando el valor estimado del contrato basado sea igual o superior a 100.000 euros y en todos aquellos en los que se utilicen criterios distintos del precio, ya sean estos objetivos o subjetivos. En los demás casos la constitución de mesa de contratación es facultativa, si bien los servicios correspondientes del órgano vinculado deberán dejar constancia por escrito de todo lo actuado.

**Recepción, examen y clasificación de las ofertas.** De conformidad con lo señalado en la LCSP, recibidas las ofertas, corresponde a la mesa de contratación o, en su caso, al órgano vinculado, la aplicación de los criterios de adjudicación que hayan sido establecidos, la tramitación, en su caso, del procedimiento previsto en el artículo 149 de dicha Ley y su clasificación, por orden decreciente, para posteriormente elevar la correspondiente propuesta al órgano de contratación, en el caso de que la clasificación se realice por la mesa de contratación.

En la fase de licitación basada del acuerdo marco, a efectos de considerar como anormales o desproporcionadas las ofertas realizadas por los licitadores y de, en su caso, tramitar el procedimiento previsto en el artículo 149.4 de la LCSP, se tendrá en cuenta lo establecido en la cláusula 21.2 del PCAP del Acuerdo Marco.

### **6.3.- Adjudicación del contrato basado e inscripción en el Registro de Contratos del Sector Público de Castilla-La Mancha.**

Una vez aceptada la propuesta la adjudicación, se procederá a la adjudicación del contrato basado por el órgano de contratación vinculado, previa comprobación de los siguientes extremos:

- Que la empresa contratista se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. Las empresas CLECE FS S.A, OTIS MOBILITY S.A y EULEN S.A no han autorizado la consulta a los datos de estar al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. Las empresas SERVEO SERVICIOS S.A.U y SERVEO FACILITY MANAGEMENT S.A no han autorizado la consulta a los datos de estar al corriente de sus obligaciones tributarias. Por lo tanto, si estas empresas resultan propuestas como adjudicatarias, los órganos vinculados deberán solicitar a las empresas que aporten la documentación de estar al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público en el caso de empresas de 50 o más trabajadores, deberán contar con un plan de igualdad conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad de mujeres y hombres y que deberán inscribir en el Registro laboral correspondiente.

En la página web del Registro y Deposito de Convenios Colectivos (REDCON), <https://expinterweb.mites.gob.es/regcon/pub/ayudaPorNif> se puede verificar la inscripción y vigencia del plan de igualdad.

- Constitución de la garantía definitiva.

La constitución de garantías que respondan de los conceptos señalados en el artículo 110 de la LCSP en relación con los contratos basados en el acuerdo marco se efectuará atendiendo a las siguientes normas:

a) No se exigirá la constitución de garantía definitiva:

- Cuando el importe de adjudicación del contrato basado o su presupuesto máximo de gasto –en caso de



adjudicación por precios unitarios- sea igual o inferior a 6.000 euros (IVA excluido). En estos casos se considera que, dada la escasa relevancia económica tanto del contrato basado como de la garantía a constituir, no resulta necesario contar con la misma para responder de las responsabilidades a que dicha garantía estaría afecta.

- En los contratos basados de los lotes 5 y 6 -reservados a centros especiales de empleo de iniciativa social y empresas de inserción- salvo en los casos en los que el órgano de contratación, por motivos excepcionales, lo considere necesario y así lo justifique motivadamente en el expediente (Disposición adicional cuarta de la LCSP).

b) En aquellos casos en que sea preceptiva la constitución de garantía, los contratistas podrán optar por:

- La constitución de una garantía definitiva por importe del 5 por ciento del importe de adjudicación de cada contrato basado (IVA excluido) o de su presupuesto máximo de gasto cuando la cuantía del contrato se determine en función de precios unitarios.
- La constitución de la garantía mediante retención en el precio. Sólo se podrá optar por esta forma de constitución de garantía en aquellos contratos que, de acuerdo con la forma de pago establecida en los mismos, vayan a generar más de una factura, y siempre que el importe de la primera sea suficiente para cubrir el de la garantía a constituir

La resolución de adjudicación debe ser firmada electrónicamente y notificarse a las empresas licitadoras a través de PICOS-NOTIFICA. Asimismo, se procederá a su inscripción en el Registro de Contratos del Sector Público de Castilla-La Mancha y a su publicación en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Según lo dispuesto en el artículo 36.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, los contratos basados se perfeccionan con su adjudicación por lo que no se requiere su formalización.

Una vez realizados los tramites anteriores se generará el APUNTE D que se remitirá por ICON a la Intervención para la fiscalización del compromiso del gasto y contabilización.

#### **6.4.- Turno obligatorio.**

En aquellos casos en que se declare desierto un procedimiento de licitación basada en alguno de los lotes en que se divide el presente acuerdo marco, tras haber sido consultadas todas las empresas seleccionadas en el mismo, los órganos de contratación de los órganos vinculados podrán contratar el servicio de forma obligatoria con alguna de dichas empresas a los precios unitarios máximos homologados.

A tal efecto, La Secretaría General de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas establecerá un turno obligatorio por lote entre las empresas adjudicatarias de cada uno de ellos. Dicho turno obligatorio se formará mediante una lista de las citadas empresas ordenadas de mayor a menor atendiendo al orden en que quedaron clasificadas sus ofertas al correspondiente lote del acuerdo marco.

En el supuesto de que un órgano vinculado deba declarar desierto un contrato basado deberá comunicarlo previamente a la Oficina Central de Contratación, solicitando a ésta la designación del contratista a quien corresponde su ejecución por turno obligatorio. Una vez efectuada dicha designación, el órgano vinculado declarará desierto el procedimiento e iniciará el procedimiento de adjudicación por dicho turno. La adjudicación por dicho turno requerirá únicamente la comprobación previa por el órgano vinculado de que la empresa contratista se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y

de que se ha constituido la garantía que en su caso proceda.

Respecto a la tramitación en el Gestor Electrónico de Expedientes de Contratación (PICOS) de la declaración de desierto de un contrato y su adjudicación por turno obligatorio, NO DEBERÁ SEÑALARSE EL EXPEDIENTE COMO DESIERTO, sino que deberá introducirse el precio del contrato de la empresa adjudicataria por este turno, seleccionarse su oferta como la más económica y efectuar la adjudicación en su favor.

El cumplimiento del turno obligatorio tiene la consideración de **obligación contractual esencial** a los efectos previstos en el artículo 211.f) de la LCSP, por lo que la falta de constitución de la garantía que sea necesaria, en su caso, para ser adjudicataria por este turno o la negativa de una empresa a prestar el servicio que le sea adjudicado por esta vía será causa de resolución del acuerdo marco.

Dicha causa de resolución no será de aplicación a los Centros Especiales de Empleo de iniciativa social o empresas de inserción, siempre que éstos acrediten al órgano de contratación, como consecuencia, en su caso, de la obligación que les asiste de subrogar al personal adscrito a la ejecución del contrato de que se trate, la adjudicación del mismo supondría la pérdida de su calificación como Centro Especial de Empleo o empresa de inserción.

En caso de que, tras declararse desierto un contrato basado en lotes de los Grupos 5 y 6 del acuerdo marco, todos los centros y/o empresas adjudicatarias de dicho lote acreditaran la circunstancia señalada en el párrafo anterior, la Secretaría General de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital concederá de oficio al órgano vinculado correspondiente la preceptiva autorización excepcional para contratar el servicio de que se trate al margen de este acuerdo marco, siempre que la contratación del mismo sea reservada por dicho órgano a Centros Especiales de Empleo de iniciativa social y empresas de inserción.

#### **6.5.- Contratación de prestaciones puntuales, urgentes e inaplazables.**

La contratación de prestaciones urgentes de mantenimiento correctivo dirigidas a satisfacer necesidades inaplazables podrá llevarse a cabo mediante el procedimiento simplificado que a continuación se detalla siempre y cuando se den cada una de las condiciones y se cumplan los requisitos que igualmente se indican.

**1. Requisitos previos.** Los órganos de contratación de los órganos vinculados podrán hacer uso de la tramitación simplificada prevista en el presente apartado siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Prestaciones puntuales de mantenimiento correctivo. El objeto del contrato debe ser la realización inmediata de prestaciones de mantenimiento correctivo dirigidas a la reparación de averías y resolución de incidencias que, no hallándose incluidas en otro contrato de mantenimiento del edificio, puedan provocar daños de consideración a sus instalaciones, reducir la seguridad del edificio, generar problemas graves de confort o afectar al desarrollo normal de las actividades propias del edificio.

b) Prestaciones urgentes dirigidas a satisfacer necesidades inaplazables. La reparación urgente de las averías o resolución de las incidencias que constituyen el objeto del contrato debe satisfacer una necesidad inaplazable.

c) Importe máximo. El importe de la prestación no podrá superar los 5.000 euros (IVA excluido). A este respecto debe tenerse en cuenta que, tal y como se dispone en la cláusula 1.1 del presente pliego, queda excluida del ámbito de aplicación del presente acuerdo marco la contratación de prestaciones puntuales de mantenimiento correspondientes a los grupos de lotes 2, 3, y 4 cuyo valor estimado sea igual o inferior a 2.000 euros.

d) Selección de la empresa. La empresa contratista deberá hallarse incluida entre las adjudicatarias del lote que corresponda al objeto del contrato.

**2. Tramitación del expediente y adjudicación.** Cuando se cumplan todos y cada uno de los requisitos señalados, el órgano de contratación del órgano vinculado al que se encuentre adscrito el edificio adjudicará directamente el contrato a cualquier empresa con capacidad para realizar la prestación de entre las adjudicatarias en el lote que corresponda al objeto del contrato.

En estos casos, la tramitación del expediente sólo exigirá la aprobación del gasto y la incorporación al mismo de la factura correspondiente.

**3. Plazo de realización de la prestación.** La utilización del procedimiento simplificado exige la realización inmediata de la prestación por la empresa contratista. La misma deberá efectuarse en el plazo máximo de 5 días naturales a contar desde la comunicación a la misma de la avería o incidencia grave que debe resolver.

#### **6.6.- Comunicación a la Oficina Central de Contratación.**

A tal efecto, una vez registrada y publicada la adjudicación de un contrato basado, el órgano vinculado deberá remitir a la Oficina Central de Contratación una copia de los pliegos específicos y de la correspondiente resolución de adjudicación. La remisión deberá efectuarse a la siguiente dirección de correo electrónico: [occjccm.contratos@jccm.es](mailto:occjccm.contratos@jccm.es).

#### **7.- DURACIÓN DE LOS CONTRATOS BASADOS EN EL ACUERDO MARCO.**

Los contratos basados del acuerdo marco no podrán tener un plazo de duración superior al del acuerdo marco (2 años), si bien su eficacia podrá extenderse más allá de la de este último. No obstante, no procederá la prórroga de los contratos basados si ya ha entrado en vigor un nuevo acuerdo marco. Dichos contratos se regirán por lo dispuesto en estos pliegos de cláusulas administrativas particulares y en los de prescripciones técnicas.

#### **8.- EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS BASADOS EN EL ACUERDO MARCO.**

##### **8.1.- Condiciones generales.**

La ejecución de los contratos basados en el presente acuerdo marco se realizará a riesgo y ventura de la empresa contratista, con sujeción a las condiciones establecidas en los mismos, en el acuerdo marco, en los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas del Acuerdo Marco y de los contratos basados y en su oferta, siguiendo las instrucciones que para su interpretación dé el órgano de contratación.

##### **8.2.- Cumplimiento de los contratos basados y recepción de la prestación.**

Según lo dispuesto en los artículos 210 y 311 de la LCSP, los contratos basados se considerarán cumplidos por el contratista cuando éste haya realizado, con sujeción a las condiciones establecidas en los mismos, en el acuerdo marco, en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, en el pliego de prescripciones técnicas y en su oferta, la totalidad de la prestación que constituye su objeto.

El órgano vinculado, a través de la persona responsable del contrato, determinará en cada caso si la prestación realizada por la empresa contratista se ajusta a las prescripciones establecidas para su ejecución y cumplimiento, requiriendo, en su caso, la realización de las prestaciones contratadas y la subsanación de los defectos observados con ocasión de su recepción. Si los trabajos efectuados no se adecuan a la prestación contratada, como

consecuencia de vicios o defectos imputables al contratista, podrá rechazar la misma quedando exento de la obligación de pago o teniendo derecho, en su caso, a la recuperación del precio satisfecho.

La constatación de la correcta ejecución del objeto del contrato se acreditará mediante acta de recepción final expedida por el responsable del contrato basado. A partir de la fecha del acta de recepción empezará a contar el plazo de garantía.

### **8.3.- Responsables de los contratos basados.**

De acuerdo con la cláusula 37.3 del PCAP del Acuerdo Marco con el fin de asegurar la correcta ejecución de los contratos basados, los órganos vinculados deberán nombrar una persona responsable del mismo con nombre, apellidos y el puesto que desempeña. En el caso de que el objeto del contrato basado contenga varios edificios a mantener, se recomienda que se nombren tantos responsables como edificios contenga, todo ello para que se supervise de una manera correcta y eficaz que se cumplen de forma satisfactoria con todos y cada uno de los servicios que se han contratado.

### **8.4.- Plazo de garantía**

Los contratos basados están sujetos a un plazo de garantía de dos meses, a contar desde la fecha del acta de recepción final señalada en la cláusula anterior. Durante este plazo Administración podrá comprobar que el trabajo realizado se ajusta a lo contratado y a lo estipulado en el presente Pliego y en el de prescripciones técnicas.

Transcurrido el plazo de garantía sin que el órgano vinculado haya formalizado ningún reparo o denuncia, la empresa contratista quedará exenta de responsabilidad por razón de las prestaciones realizadas, procediéndose a la devolución o cancelación de la garantía definitiva que, en su caso, se hubiese constituido.

Durante el periodo de garantía, el contratista estará obligado a subsanar, a su costa, todas las deficiencias que se puedan observar en lo ejecutado, con independencia de las consecuencias que se pudieran derivar de las responsabilidades en que hubiere podido incurrir, de acuerdo a lo establecido en el PCAP del Acuerdo Marco y en el artículo 111 LCSP.

El contratista tendrá derecho a conocer y ser oído sobre las observaciones que se formulen en relación con el cumplimiento de la prestación contratada.

### **8.5.- Imposición de penalidades por ejecución defectuosa**

Serán objeto de penalización las acciones y omisiones imputables al contratista que supongan una deficiente prestación en la calidad del servicio o un incumplimiento de las obligaciones establecidas en los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 192 y 193 de la LCSP, los contratos basados en el presente acuerdo marco quedarán sujetos al siguiente régimen de penalidades:

#### **1. Incumplimientos y deficiencias muy graves:**

- a) Fallos en el mantenimiento preventivo o correctivo que afecten a la seguridad e integridad de las personas.
- b) Fallos en el mantenimiento preventivo o correctivo que originen la paralización de instalaciones, equipos o aparatos por tiempo igual o superior a una jornada (24 horas).

- c) Fallos en el mantenimiento preventivo o correctivo que originen paralización de la actividad administrativa por tiempo igual o superior a una jornada (24 horas).
- d) Fallos en el mantenimiento preventivo o correctivo que originen daños graves a las instalaciones, equipos o aparatos, considerando como tales aquellos en los que el presupuesto de la reparación sea igual o superior a 18.000 euros (IVA excluido).
- e) Acumulación en el periodo de seis meses de dos faltas graves.

2. Incumplimientos y deficiencias graves:

- a) Fallos en el mantenimiento preventivo o correctivo que originen paralización de la actividad administrativa por tiempo superior a 12 horas e inferior a una jornada (24 horas).
- b) Fallos en el mantenimiento preventivo o correctivo que originen daños de menor incidencia a las instalaciones, equipos o aparatos, considerando como tales aquellos en los que el presupuesto de la reparación sea igual o superior a 3.000 euros (IVA excluido) e inferior a 18.000 euros (IVA excluido).
- c) Incumplimiento grave o leve, pero reiterado, del plan de mantenimiento o de los niveles de calidad fijados en el contrato basado o de las obligaciones recogidas en cualesquiera documentos contractuales.
- d) Incumplimiento de las obligaciones relativas a la habilitación de la empresa, la capacitación técnica de los trabajadores y la dedicación de los medios personales y materiales exigidos en el presente pliego.
- e) El incumplimiento de los tiempos máximos de atención y resolución para el mantenimiento correctivo no planificados establecidos en las cláusulas 2.3 y 6 del Pliego de Prescripciones Técnicas a excepción que el incumplimiento en el tiempo máximo de resolución sea por causas ajenas a la empresa adjudicataria de contrato basado.
- f) El incumplimiento de los criterios ambientales, el plan de formación y las mejoras ofertados de acuerdo con lo establecido en la cláusula 14 del PCAP.
- g) No solicitar en plazo las inspecciones oficiales reglamentarias y obligatorias que realicen los Organismos de Control Autorizados (OCA's)
- h) Obstaculización de las tareas de control e inspección por el personal de la Administración.
- i) Acumulación en el periodo de seis meses de tres faltas leves.
- j) Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la cláusula 30 del presente pliego, el cual tendrá la consideración de infracción grave a los efectos previstos en el artículo 71.2.c) de la LCSP.

3. Incumplimientos o deficiencias leves:

- a) Fallos en el mantenimiento preventivo o correctivo de escasa incidencia.
- b) No comunicar al responsable del contrato, en el plazo establecido en el PPT, el nombre del Organismo de Control Autorizados (OCA's) que va a realizar las inspecciones oficiales reglamentarias y obligatorias.
- c) Incumplimiento de la obligación de mantener actualizada la documentación técnica recogida en el PPT del acuerdo marco y/o del contrato basado.

- d) Incumplimiento de la obligación de proporcionar a la Administración contratante los informes y datos cuya entrega esté establecida en la normativa vigente o en cualquiera de los documentos contractuales.
- e) Incumplimiento o no consecución de los niveles de calidad fijados, en su caso, en el contrato.
- f) Incumplimiento puntual no sustancial de las obligaciones contractuales establecidas en el PPT del acuerdo marco o del contrato basado.
- g) Incumplimiento puntual de los requerimientos efectuados por el responsable del contrato, relacionados con la ejecución del contrato.

Las penalidades a imponer, según el tipo de infracción de que se trate, serán las siguientes:

- **Infracción muy grave:** Penalización del 10% del importe de adjudicación del contrato basado.
- **Infracción grave:** Penalización del 5% del importe de adjudicación del contrato basado.
- **Infracción leve:** Penalización del 1% del importe de adjudicación del contrato basado.

Para la imposición de penalidades se sustanciará un procedimiento contradictorio en el que, al menos, se cumplirán los siguientes trámites:

- 1) *Informe inicial.* Informe de la persona responsable del contrato basado, en el que se deje constancia del incumplimiento que motiva la iniciación del expediente.
- 2) *Requerimiento previo a la contratista.* Visto el informe y con carácter previo a la resolución de inicio del procedimiento, el órgano vinculado correspondiente puede requerir por escrito a la contratista, dándole la oportunidad, cuando ello sea posible, de regularizar la situación y cumplir con los términos del contrato en el plazo que se estime oportuno, que será como máximo de quince días a contar desde el siguiente al de la notificación del requerimiento.
- 3) *Resolución de inicio del expediente de imposición de penalidades.* Se adoptará por el titular del órgano de contratación del órgano vinculado correspondiente.
- 4) *Trámite de audiencia* a la contratista durante un plazo no inferior a diez (10) días hábiles ni superior a quince (15) días hábiles a fin de que éste pueda efectuar las alegaciones que considere oportunas.
- 5) *Resolución motivada del órgano de contratación del órgano vinculado correspondiente* en la que se determinarán las acciones u omisiones imputables al contratista y se fijará el importe de la penalización que corresponda, en su caso.

El acuerdo de imposición de penalidades será inmediatamente ejecutivo y el importe de las mismas se deducirá de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista en el mes en el que se adopte la resolución correspondiente. Cuando la penalización a imponer no pueda deducirse de las certificaciones mensuales se deducirá de la garantía definitiva o de la garantía global que en su caso haya sido constituida, en cuyo caso el contratista deberá reponerla o ampliarla en el plazo de quince días a contar desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución del contrato y del acuerdo marco.

La pérdida de la garantía o la imposición de penalidades al contratista no excluye la indemnización por los daños y perjuicios a que puede tener derecho el órgano de contratación originados por el incumplimiento del contratista.

Tratándose de la realización de prestaciones irrecuperables, cuando el contratista no las realice en el plazo, modo

y lugar pactado y su incumplimiento obligue al órgano vinculado a realizar la prestación por otro procedimiento al objeto de mantener atendidos los servicios públicos a cuya satisfacción tiende el presente acuerdo marco, se impondrá, además de la penalidad que pudiera corresponder conforme a los apartados anteriores, una penalidad equivalente al 2% del importe de adjudicación del contrato basado.

#### **8.6.- Resolución de los contratos basados.**

Corresponde a las personas titulares de los órganos de contratación vinculados acordar la resolución de los contratos basados cuando concurran las causas establecidas en los artículos 211 y 311 del PCAP o las específicas previstas en la cláusula 42 del PCAP.

#### **8.7.- Modificación de los contratos basados.**

Una vez perfeccionado el contrato basado, el órgano de contratación del órgano vinculado podrá introducir modificaciones en el mismo por razones de interés público (artículo 190 de la LCSP), cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas y con los límites establecidos en el artículo 205 de la LCSP. Estas modificaciones no podrán alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, y sólo se podrán introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que las haga necesarias.

Además, el órgano de contratación podrá modificar el contrato basado, hasta un máximo del veinte por ciento de su presupuesto máximo de gasto, en los siguientes supuestos:

- Cuando como consecuencia de reorganizaciones administrativas o de adscripción de nuevas dependencias al órgano vinculado, éste requiera un mayor o menor número de horas de prestación de los servicios de mantenimiento contratados o de las unidades de los elementos a mantener.
- Cuando como consecuencia de la modificación de la normativa vigente que resulte de aplicación a la prestación de los servicios objeto del contrato basado, se requiera un mayor o menor número de horas de prestación de los servicios de mantenimiento contratados.

Estas modificaciones deberán ser acordadas por el órgano de contratación del contrato basado e integrada por los documentos que justifiquen, describan y valoren aquélla-, previa tramitación del procedimiento previsto en el artículo 191 de la LCSP y 102 del RGLCAP y se perfeccionan con la aprobación con arreglo a lo señalado en los artículos 36.3 y 153 de la LCSP. Dichas modificaciones, una vez aprobadas, deberán publicarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 207 y 63 de la LCSP.

#### **8.8.- Régimen de pagos y sistema de facturación electrónica.**

La empresa contratista tendrá derecho al abono del precio de las prestaciones efectivamente realizadas y formalmente recibidas, por mensualidades vencidas.

El pago se efectuará una vez realizada la prestación y recibida de conformidad por el órgano vinculado, previa presentación de factura electrónica expedida por la empresa contratista, con periodicidad mensual, en los quince días posteriores al mes que se factura. En el caso de que la factura presentada adolezca de algún requisito exigible, se solicitará su subsanación sin que empiece a computarse en el plazo indicado en el apartado 4 de esta misma cláusula hasta su corrección.



Las facturas para el pago se expedirán por medios electrónicos de conformidad con lo establecido en la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el Sector Público y en la Orden de 4 de febrero de 2015, de la Consejería de Hacienda, por la que se crea el Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y se regula el procedimiento para su tramitación.

La empresa contratista deberá presentar sus facturas a través del servicio de facturación electrónica que se encuentra disponible en la página web de la Intervención General, <http://intervencion.castillalamancha.es/oficina-virtual/facturaelectronica>, o a través del punto general de entrada de facturas electrónicas de la Administración General del Estado.

De conformidad con lo previsto en la Resolución de 20 de agosto de 2014, de la Intervención General, por la que se da publicidad a la relación de centros competentes en la tramitación de facturas de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sus organismos autónomos y empresas públicas, vinculados o dependientes así como los códigos DIR3 correspondientes a los mismos (DOCM nº 170 de 4 de septiembre) los órganos de contratación del presente acuerdo marco incluirán en las PSM la identificación y codificación DIR3 correspondiente al Órgano al que deban dirigirse las facturas derivadas de la ejecución de los contratos.

El importe de los servicios deberá abonarse por la Administración dentro de los treinta días siguientes a la fecha de aprobación de la factura o documento que acredite su realización con la conformidad de la Administración, y si se demorase, deberá abonar a la empresa contratista, a partir del cumplimiento de dicho plazo de treinta días, los intereses de demora y la indemnización por los costes de cobro en los términos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. Para que haya lugar al inicio del cómputo de plazo para el devengo de intereses el contratista deberá haber cumplido la obligación de presentar la factura ante el registro administrativo correspondiente, en tiempo y forma, en el plazo de treinta días desde la fecha de entrega efectiva de las mercancías o la prestación del servicio.

#### **9- INTERPRETACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN.**

La presente instrucción deberá interpretarse, en todo caso, de conformidad con el PCAP que rige el acuerdo marco, en el que se sustenta y ampara la contratación basada en el mismo.

En caso de discrepancia entre el texto de la presente instrucción y el clausulado que rige el acuerdo marco al que se refiere la misma, prevalecerá lo establecido en el PCAP. Las dudas sobre la interpretación o aplicación de la presente instrucción deberán ser resueltas por la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Para ello se remitirá a la Oficina de Contratación la oportuna consulta a través del Centro de Respuesta a Usuarios (C.R.U) “Servicios Generales”, “Hacienda y Administraciones Públicas”, “Servicios Generales”, “Oficina de Contratación Centralizada”, “consultas”, “servicios”.



## ANEXO I

### MODELO DE PLIEGO ADMINISTRATIVO ESPECÍFICO PARA LA CONTRATACIÓN BASADA DEL ACUERDO MARCO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO. (REF. 2024/002473)

EXPTE. Nº:

LOTE:

#### A. INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO BASADO

**Denominación:**<sup>1</sup>

**Órgano Contratación:**

- Consejería u OAAA:
- Departamento o servicio:
- Teléfono y Correo electrónico:
- Responsable/s del contrato<sup>2</sup>:
- **Lugar de obtención de documentación/información/Consultas:**
  - o Correo electrónico:
  - o Teléfono:
- **Objeto de la prestación**<sup>3</sup>:
- **CPV:**
- **CPA:**
- **Necesidades administrativas a satisfacer:**
- **Procedimiento:** procedimiento de contratación basada de acuerdo marco se efectuará convocando a las empresas seleccionadas a una nueva licitación (artículo 221.4 a) de la LCSP).

<sup>1</sup> Denominación o título de la prestación o servicio solicitado: Para unificar la denominación, se señalará en primer lugar el tipo de mantenimiento, según el grupo de prestación, seguido del edificio a mantener. Ejemplo para lotes del grupo 1: Mantenimiento Integral del edificio XXXXXX.

<sup>2</sup> Se recomienda nombrar tantos responsables como edificios contenga el objeto del contrato.

<sup>3</sup> Determinación de las prestaciones a contratar, concretando el número de horas y la categoría profesional que se estime necesaria y/o las unidades de elementos a mantener existentes los edificios en los que se vaya a prestar el servicio.



- **Tramitación:** ordinaria  urgente

**B. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN. SISTEMAS DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO<sup>4</sup>.**

**1. Determinación del precio a tanto alzado:**

- Presupuesto de licitación:
- IVA a soportar por la Administración:
- Total:

**2. Determinación del precio por precios unitarios.**

- Precios unitarios:
- Presupuesto estimado máximo de gasto:

**3. Determinación del precio por sistema mixto.**

- **Determinación del precio a tanto alzado:**
  - Presupuesto de licitación:
  - IVA a soportar por la Administración:
  - Total:
- **Determinación del precio por precios unitarios.**
  - Precios unitarios:
  - Presupuesto estimado máximo de gasto

**Anualidades (IVA incluido):**

1ª Anualidad €

2ª Anualidad €

**Partida-s presupuestaria-s**

**Valor estimado del contrato:**

**C. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN<sup>5</sup>:**

<sup>4</sup> El órgano contratante deberá elegir el sistema de determinación del precio: a tanto alzado, por precios unitarios o mixto.

<sup>5</sup> Cláusula 39.2 del PCAP: Precio ponderación mínima 80 %, y otros criterios objetivos y subjetivos con ponderación máxima del 20 %.

**Tanto alzada:**

Precio (indicar el %):

Fórmula de valoración del criterio precio:

Otros criterios: (indicar el %):

		Puntos asignados
<input type="checkbox"/>	Sustitución de luminarias	
<input type="checkbox"/>	Instalación de dispositivos de reducción de consumo de agua	
<b>TOTAL</b>		

**Precios unitarios:**

Precio (indicar el %):

Ponderación de cada uno de las unidades(horas/elementos) que componen el objeto del contrato:

Fórmula de valoración del criterio precio:

Otros criterios: (indicar el %):

		Puntos asignados
<input type="checkbox"/>	Sustitución de luminarias	
<input type="checkbox"/>	instalación de dispositivos de reducción de consumo de agua	
<b>TOTAL</b>		

**Mixto:**

**Tanto alzada:**

Precio (indicar el %):

Fórmula de valoración del criterio precio:

**Precios unitarios:**

Precio (indicar el %):

Ponderación de cada uno de las unidades(horas/elementos) que componen el objeto del contrato:

Fórmula de valoración del criterio precio:

**Otros criterios: (indicar el %):**

		Puntos asignados
<input type="checkbox"/>	Sustitución de luminarias	
<input type="checkbox"/>	instalación de dispositivos de reducción de consumo de agua	
<b>TOTAL</b>		

**D.- DURACIÓN DEL CONTRATO**

Plazo total (en meses):

Fecha estimada de inicio de la prestación:

Posibilidad de prórroga del contrato:

Sí

No

Duración de la prórroga:

#### E.- MODIFICACIONES PREVISTAS (cláusula 41. del PCAP).

Podrá modificarse el objeto del contrato basado en los siguientes supuestos<sup>6</sup>:

- Cuando como consecuencia de reorganizaciones administrativas o de adscripción de nuevas dependencias al órgano vinculado, éste requiera un mayor o menor número de horas de prestación de los servicios de mantenimiento contratados o de las unidades de los elementos a mantener.
- Cuando como consecuencia de la modificación de la normativa vigente que resulte de aplicación a la prestación de los servicios objeto del contrato basado, se requiera un mayor o menor número de horas de prestación de los servicios de mantenimiento contratados.

% máximo del precio del contrato a que pueden ascender las modificaciones (*máximo 20%*):

#### F.- SUBCONTRATACIÓN

Las empresas adjudicatarias podrán concertar con terceras empresas la realización parcial de la prestación con los requisitos y alcance que establecen los artículos 215 y 216 de la LCSP.

En todo caso, la adjudicataria deberá comunicar por escrito al órgano de contratación del contrato basado, al inicio de su ejecución, la intención de celebrar subcontratos, señalando la parte del servicio que se pretende subcontratar y la identidad de la subcontratista, y justificando suficientemente la aptitud de éste para ejecutarla por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y a su experiencia.

En todo caso, los subcontratos deberán ajustarse a lo indicado en la oferta y respetar los precios máximos de referencia de la empresa homologada.

#### G.- CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Las condiciones especiales de ejecución de los contratos basados son las establecidas en la cláusula 29 del PCAP del Acuerdo Marco.

#### H.- DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO: PERSONAL DE MANTENIMIENTO EXTERNO<sup>7</sup>

Nº DNI	CATEGORÍA PROFESIONAL	CLAVE TIPO CONTRATO	HORAS DIARIAS	TIPO DE JORNADA	Nº BIENOS/TRIENIOS/ QUINQUENIOS/ PLUS ANTIGÜEDAD	OBSERVACIONES

<sup>6</sup> Puede seleccionarse uno, dos, o ninguno de los supuestos.

<sup>7</sup> Se indicará el personal de la empresa perteneciente a la empresa adjudicataria del servicio y que puede ser objeto de subrogación, indicando el nº DNI, antigüedad, pluses y demás conceptos del personal que presta el servicio



Nº DNI	CATEGORÍA PROFESIONAL	CLAVE TIPO CONTRATO	HORAS DIARIAS	TIPO DE JORNADA	Nº BIENOS/TRIENIOS/ QUINQUENIOS/ PLUS ANTIGÜEDAD	OBSERVACIONES

COMPLEMENTOS O BONIFICACIONES ESPECIALES DE LA PLANTILLA	
DNI	TIPO

### I.-FORMA DE PAGO

El pago se efectuará una vez realizada la prestación y recibida de conformidad por el órgano vinculado, previa presentación de factura electrónica expedida por la empresa contratista, con periodicidad mensual, en los quince días posteriores al mes que se factura

Las facturas para el pago se expedirán por medios electrónicos de conformidad con lo establecido en la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el Sector Público y en la Orden de 4 de febrero de 2015, de la Consejería de Hacienda, por la que se crea el Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y se regula el procedimiento para su tramitación.

La empresa contratista deberá presentar sus facturas a través del servicio de facturación electrónica que se encuentra disponible en la página web de la Intervención General, <http://intervencion.castillalamancha.es/oficina-virtual/facturaelectronica>, o a través del punto general de entrada de facturas electrónicas de la Administración General del Estado. El **código DIR3** que deberá constar en las mismas es el siguiente:

- Consejería/Organismo:
- Denominación:

- Oficina Contable (código y denominación):
- Órgano Gestor (código y denominación):
- Unidad tramitadora (código y denominación):

#### J.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS

El plazo máximo de presentación de ofertas será el establecido en la notificación de invitación de presentación de ofertas al presente procedimiento.

La **forma de presentación de proposiciones** en la presente licitación será electrónica, no admitiéndose aquellas ofertas que no sean presentadas a través de los medios electrónicos descritos en la presente invitación.

Los licitadores deberán preparar y presentar obligatoriamente sus proposiciones de forma electrónica a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público (<https://contrataciondeestado.es>), de acuerdo con lo previsto en la guía de los Servicios de Licitación Electrónica Para empresas que podrán encontrar en el siguiente enlace: <https://contrataciondeestado.es/wps/portal/guiasInfo>

En la citada guía se indica como el licitador debe preparar, firmar y enviar la documentación y los sobres electrónicos que componen la proposición mediante la "**Herramienta de Preparación y Presentación de Ofertas**" que se pone a su disposición y que se ejecuta automáticamente en su equipo local siguiendo las instrucciones que figuran en dicha guía. A estos efectos, es requisito inexcusable ser usuario registrado de la Plataforma de Contratación del Sector Público y rellenar tanto los datos básicos como los datos adicionales (ver Guía de Utilización de la Plataforma de Contratación del Sector Público para empresas -Guía del Operador Económico, disponibles en el anterior enlace) así como añadir a "Mis licitaciones" la presente licitación, cuyos datos son los siguientes:

Expediente: XXXX/XXXXXX.

Objeto: XXXXXXXX.

En la utilización de la referida herramienta deberán seguirse las indicaciones que la misma facilite respecto de la división en lotes del expediente, en su caso, la aportación documental -tanto en cuanto a su contenido, la utilización de plantillas y su alcance, como al del formato de los ficheros a incorporar- y a la firma electrónica de los mismos y de los sobres electrónicos donde se incluyan.

Las proposiciones se presentarán en DOS SOBRES ELECTRÓNICOS, que serán definidos en la mencionada

#### **Herramienta de Preparación y Presentación de Ofertas:**

La denominación de cada uno de los sobres será la siguiente:

- SOBRE ELECTRÓNICO Nº UNO: "Documentación general acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos".



Debe introducir el siguiente valor tanto en el campo “capacidad de obrar” como en el campo “trabajos realizados”: Acreditado en el acuerdo marco de referencia.

- SOBRE ELECTRÓNICO Nº DOS: “Oferta económica”.

**K.-DESCRIPCIÓN DE LA PRESTACIÓN OBJETO DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO, DESCRIPCIÓN, CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN DE LOS EDIFICIOS, DEPENDENCIAS E INSTALACIONES OBJETO DEL MANTENIMIENTO A CONTRATAR, ASÍ COMO EL CALENDARIO Y HORARIOS DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO:** Dicha información figura en el pliego técnico específico correspondiente.

*DENOMINACIÓN DEL ÓRGANO VINCULADO*



**MODELOS DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS ECONÓMICAS.**

**CONTRATO BASADO DE ACUERDO MARCO DE ADJUDICACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS.**

**OPCIÓN A: MODELO DE OFERTA ECONÓMICA A TANTO ALZADO<sup>8</sup>.**

D. ...., con D.N.I....., actuando en nombre<sup>9</sup> propio o en representación de la empresa....., con N.I.F. nº....., y domicilio fiscal en.....calle....., DECLARO RESPONSABLEMENTE:

1º.- Que la empresa ..... ha sido adjudicataria del ACUERDO MARCO DE ADJUDICACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA Y SUS ORGANISMOS AUTÓNOMOS, en el LOTE Nº ...

2º.- Que en el procedimiento de contratación basado de dicho acuerdo marco para la prestación del servicio de mantenimiento del edificio/s ....., esta empresa ha sido consultada por el órgano encargado de su tramitación.

3º.- Que enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación de dicho contrato, **se compromete a su ejecución, con estricta sujeción a todos los documentos contractuales y por el siguiente precio:**

- Precio sin IVA: .....€
- Importe del IVA aplicable: (...%) .....€
- Precio total (IVA incluido): ..... €

4º.- Que dicho importe incluye, además todos los tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación, así como cualquier otro gasto contemplado en los pliegos de cláusulas administrativas particulares que rigen el acuerdo marco y el contrato basado.

5º.- **Que la presente oferta no supera los precios de adjudicación en el Acuerdo Marco de referencia**, tal y como se refleja en el desglose del precio total ofertado que acompaña a la presente oferta.

Fdo.....

<sup>8</sup> Se utilizará este modelo cuando el sistema de determinación del precio previsto en el pliego de cláusulas administrativas específico para la contratación basada sea a tanto alzado.

<sup>9</sup> Indicar si la oferta se presenta en nombre propio o de la empresa a la que representa.

DESGLOSE DEL PRECIO TOTAL OFERTADO <sup>10</sup>

(ESTE DESGLOSE FORMA PARTE INSEPARABLE DE LA OFERTA)

**1.- DESGLOSE PARA OFERTAS DE LOTES INCLUIDOS EN EL GRUPO 1: Mantenimiento integral de edificios e instalaciones.**

**A) MANTENIMIENTO ORDINARIO**

CATEGORÍA PROFESIONAL.	TIPO JORNADA	a) Nº horas total/concepto de antigüedad <sup>11</sup>	b) Precio/hora ofertado (sin IVA)	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR a*b)
GESTOR TÉCNICO SUPERIOR	Diurna			
	Precio antigüedad (hora) <sup>12</sup>			
GESTOR TÉCNICO	Diurna			
	Precio antigüedad (hora)			
JEFE EQUIPO/MAESTRO INDUSTRIAL	Diurna			
	Precio antigüedad (hora)			
OFICIAL DE PRIMERA	Diurna			
	Nocturna			
	Precio antigüedad (hora)			
	Diurna			

<sup>10</sup> Se hacen constar todas las categorías, jornadas y elementos, si bien los Órganos Vinculados deberán seleccionar únicamente las que se hallen incluidas en el objeto del contrato.

<sup>11</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.

<sup>12</sup> El concepto por antigüedad a contemplar dependerá del lote del que se trate.



CATEGORÍA PROFESIONAL.	TIPO JORNADA	a) Nº horas total/concepto de antigüedad <sup>11</sup>	b) Precio/hora ofertado (sin IVA)	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR a*b)
OFICIAL DE SEGUNDA	Nocturna			
	Precio antigüedad (hora)			
AYUDANTE/PEÓN	Diurna			
	Nocturna			
	Precio antigüedad (hora)			
			<b>Total (A)</b>	

**B) MANTENIMIENTO DE PATIOS Y JARDINES**

CATEGORÍA PROFESIONAL.	TIPO JORNADA	a) Nº horas total/concepto de antigüedad <sup>13</sup>	b) Precio/hora ofertado (sin IVA)	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR a*b)
OFICIAL JARDINERO	Diurna			
	Nocturna			
	Precio antigüedad año/hora			
JARDINERO	Diurna			
	Nocturna			
	Precio antigüedad año/hora			

<sup>13</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.



CATEGORÍA PROFESIONAL.	TIPO JORNADA	a) Nº horas total/concepto de antigüedad <sup>11</sup>	b) Precio/hora ofertado (sin IVA)	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR a*b)
			<b>Total (B)</b>	

## C) MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

ELEMENTO	a) Nº unidades <sup>14</sup>	b) Precio ofertado sin IVA	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR a*b)
MANTENIMIENTO EXTINTOR PORTATIL			
MANTENIMIENTO BOCA INCENDIO EQUIPADA (BIE)			
MANTENIMIENTO DE CENTRAL ALARMA C/I			
MANTENIMIENTO DETECTORES O PUNTO DE DETECCION			
MANTENIMIENTO PULSADORES MANUALES			
MANTENIMIENTO COMUNICACIÓN DE ALARMA (SIRENA O CAMPANA)			
CARGA EXTINTOR PORTATIL			

<sup>14</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.



ELEMENTO	a) Nº unidades <sup>14</sup>	b) Precio ofertado sin IVA	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR a*b)
RETIMBRADO EXTINTOR PORTATIL			
RETIMBRADO BIE			
MANTENIMIENTO SIST. ABASTEC. AGUA C.I.			
MANTENIMIENTO HIDRANTE EXTERIOR			
MANTENIMIENTO ROCIADOR			
MANTENIMIENTO COLUMNA SECA			
GRUPO DE PRESIÓN			
<b>Total ( C )</b>			

**D) MANTENIMIENTO DE APARATOS ELEVADORES**

ELEMENTO EVALUABLE	a) Nº unidades <sup>15</sup>	b) Precio ofertado sin IVA	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR a*b)
ASCENSOR			

<sup>15</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.



ELEVADORES PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA.			
MONTACARGAS			
GÓNDOLAS O MANGAS DE EVACUACIÓN			
<b>Total ( D )</b>			

	IMPORTE TOTAL
<b>SUMA TOTALES</b> <b>(A+B+C+D)</b>	
<b>IVA</b>	
<b>TOTAL CON IVA<sup>16</sup></b>	

<sup>16</sup> Este importe debe coincidir exactamente con el importe de la oferta a tanto alzado.



**2.- DESGLOSE PARA OFERTAS DE LOTES INCLUIDOS EN EL GRUPO 2: Prestaciones de mantenimiento general no incluidas en los Grupos específicos 3, 4, 5 y 6.**

CATEGORÍA PROFESIONAL.	TIPO JORNADA	A) Nº horas total/concepto de antigüedad	B) Precio/hora sin IVA	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR A*B)
GESTOR TÉCNICO SUPERIOR	Diurna			
	Precio antigüedad (hora) <sup>17</sup>			
GESTOR TÉCNICO	Diurna			
	Precio antigüedad (hora)			
JEFE EQUIPO/MAESTRO INDUSTRIAL	Diurna			
	Precio antigüedad (hora)			
OFICIAL DE PRIMERA	Diurna			
	Nocturna			
	Precio antigüedad (hora)			
OFICIAL DE SEGUNDA	Diurna			
	Nocturna			
	Precio antigüedad (hora)			
AYUDANTE/PEÓN	Diurna			
	Nocturna			
	Precio antigüedad (hora)			
			<b>Importe Neto</b>	

<sup>17</sup> El concepto por antigüedad a contemplar dependerá del lote del que se trate.



IVA	
Importe Total <sup>18</sup>	

**3.- DESGLOSE PARA OFERTAS DEL LOTE DEL GRUPO 3: Mantenimiento de instalaciones, equipos y sistemas de protección contra incendios.**

ELEMENTO	A) Nº de unidades <sup>19</sup>	B) Precio/unidad sin IVA	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR A*B)
MANTENIMIENTO EXTINTOR PORTATIL			
MANTENIMIENTO BOCA INCENDIO EQUIPADA (BIE)			
MANTENIMIENTO DE CENTRAL ALARMA C/I			
MANTENIMIENTO DETECTORES O PUNTO DE DETECCIÓN			
MANTENIMIENTO PULSADORES MANUALES			
MANTENIMIENTO COMUNICACIÓN DE ALARMA (SIRENA O CAMPANA)			
CARGA DE EXTINTOR PORTATIL			
RETIMBRADO EXTINTOR PORTATIL			
RETIMBRADO BIE			
MANTENIMIENTO SIST. ABASTEC. AGUA C.I.			

<sup>18</sup> Este importe debe coincidir exactamente con el importe de la oferta a tanto alzado.

<sup>19</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.





MANTENIMIENTO HIDRANTE EXTERIOR			
MANTENIMIENTO ROCIADOR			
MANTENIMIENTO COLUMNA SECA			
GRUPO DE PRESIÓN			
		<b>Importe Neto</b>	
		<b>IVA</b>	
		<b>Importe Total<sup>20</sup></b>	

#### 4.- DESGLOSE PARA OFERTAS DEL LOTE DEL GRUPO 4: Mantenimiento de aparatos elevadores.

ELEMENTO	A) Nº de unidades <sup>21</sup>	B) Precio/unidad sin IVA	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR A*B)
ASCENSOR			
ELEVADORES PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA.			
MONTACARGAS			
GÓNDOLAS O MANGAS DE EVACUACIÓN			
		<b>Importe Neto</b>	
		<b>IVA</b>	
		<b>Importe Total<sup>22</sup></b>	

<sup>20</sup> Este importe debe coincidir exactamente con el importe de la oferta a tanto alzado.

<sup>21</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.

<sup>22</sup> Este importe debe coincidir exactamente con el importe de la oferta a tanto alzado.

**5.- DESGLOSE PARA OFERTAS DE LOTES INCLUIDOS EN EL GRUPO 5: Mantenimiento de patios y jardines.**

CATEGORÍA PROFESIONAL.	TIPO JORNADA	a) Nº horas total/concepto de antigüedad <sup>23</sup>	b) Precio/hora ofertado(sin IVA)	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR a*b)
OFICIAL JARDINERO	Diurna			
	Nocturna			
	Precio antigüedad año/hora			
JARDINERO	Diurna			
	Nocturna			
	Precio antigüedad año/hora			
<b>Importe Neto</b>				
<b>IVA</b>				
<b>Importe Total<sup>24</sup></b>				

**6.- DESGLOSE PARA OFERTAS DEL LOTE GRUPO 6: Mantenimiento Legionelosis**

CATEGORÍA PROFESIONAL.	TIPO JORNADA	A) Nº horas total/concepto de antigüedad	B) Precio/hora sin IVA	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR A*B)
OFICIAL DE PRIMERA	Diurna			
	Precio antigüedad (hora)			

<sup>23</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.

<sup>24</sup> Este importe debe coincidir exactamente con el importe de la oferta a tanto alzado.



<b>Importe Neto</b>	
<b>IVA</b>	
<b>Importe Total<sup>25</sup></b>	

---

<sup>25</sup> Este importe debe coincidir exactamente con el importe de la oferta a tanto alzado.

**OPCIÓN B: MODELO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA POR PRECIOS UNITARIOS<sup>26</sup>.**

D. ...., con D.N.I....., actuando en nombre<sup>27</sup> propio o en representación de la empresa....., con C.I.F. nº....., y domicilio fiscal en.....calle....., DECLARO RESPONSABLEMENTE:

1º.- Que la empresa ..... ha sido adjudicataria en el ACUERDO MARCO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA Y SUS ORGANISMOS AUTÓNOMOS, EN EL LOTE Nº ... ..

2º.- Que en el procedimiento de contratación basada de dicho acuerdo marco para la prestación del servicio de mantenimiento del edificio/s ....., esta empresa ha sido consultada por el órgano encargado de su tramitación.

3º.- Que enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación de dicho contrato, **se compromete a su ejecución, con estricta sujeción a todos los documentos contractuales y por los precios unitarios que se relacionan a continuación (el órgano contratante incluirá en el modelo de presentación de ofertas únicamente el cuadro que corresponda atendiendo al grupo del lote en el que se licite):**

**1.- MODELO DE OFERTA PARA LOTES INCLUIDOS EN EL GRUPO 1: Mantenimiento integral de edificios e instalaciones.**

**A) MANTENIMIENTO ORDINARIO**

Categoría Profesional	Tipo Jornada	Nº horas total/concepto de antigüedad <sup>28</sup>	Precio/hora sin IVA	Importe de IVA	Precio/hora con IVA
GESTOR TÉCNICO SUPERIOR	Diurna				
	Precio antigüedad/hora <sup>29</sup>				
	Diurna				

<sup>26</sup> Se utilizará este modelo cuando la oferta deba formularse y presentarse por precios unitarios

<sup>27</sup> Indicar si la oferta se presenta en nombre propio o de la empresa a la que representa.

<sup>28</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.

<sup>29</sup> El concepto por antigüedad a contemplar dependerá del lote del que se trate.



Categoría Profesional	Tipo Jornada	Nº horas total/concepto de antigüedad <sup>28</sup>	Precio/hora sin IVA	Importe de IVA	Precio/hora con IVA
GESTOR TÉCNICO	Precio antigüedad (hora)				
JEFE EQUIPO/MAESTRO INDUSTRIAL	Diurna				
	Precio antigüedad (hora)				
OFICIAL DE PRIMERA	Diurna				
	Nocturna				
	Precio antigüedad (hora)				
OFICIAL DE SEGUNDA	Diurna				
	Nocturna				
	Precio antigüedad (hora)				
AYUDANTE/PEÓN	Diurna				
	Nocturna				
	Precio antigüedad (hora)				

**B) MANTENIMIENTO DE PATIOS Y JARDINES**

Categoría Profesional	Tipo Jornada	Nº horas total/concepto de antigüedad <sup>30</sup>	Precio/hora sin IVA	Importe de IVA	Precio/hora con IVA
OFICIAL JARDINERO	Diurna				
	Nocturna				
	Precio antigüedad año/hora				
JARDINERO	Diurna				
	Nocturna				
	Precio antigüedad año/hora				

**C) MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

ELEMENTO	A) Nº de unidades <sup>31</sup>	B) Precio/unidad sin IVA	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR A*B)
MANTENIMIENTO EXTINTOR PORTATIL			
MANTENIMIENTO BOCA INCENDIO EQUIPADA (BIE)			
MANTENIMIENTO DE CENTRAL ALARMA C/I			

<sup>30</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.

<sup>31</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.



ELEMENTO	A) Nº de unidades <sup>31</sup>	B) Precio/unidad sin IVA	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR A*B)
MANTENIMIENTO DETECTORES O PUNTO DE DETECCIÓN			
MANTENIMIENTO PULSADORES MANUALES			
MANTENIMIENTO COMUNICACIÓN DE ALARMA (SIRENA O CAMPANA)			
CARGA DE EXTINTOR PORTATIL			
RETIMBRADO EXTINTOR PORTATIL			
RETIMBRADO BIE			
MANTENIMIENTO SIST. ABASTEC. AGUA C.I.			
MANTENIMIENTO HIDRANTE EXTERIOR			
MANTENIMIENTO ROCIADOR			
MANTENIMIENTO COLUMNA SECA			
GRUPO DE PRESIÓN			

**D) MANTENIMIENTO DE APARATOS ELEVADORES**

ELEMENTO EVALUABLE	Nº unidades <sup>32</sup>	Precio unidad (sin IVA)	Importe de IVA	Precio Ofertado (IVA incluido)
ASCENSOR				

<sup>32</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.



ELEMENTO EVALUABLE	Nº unidades <sup>32</sup>	Precio unidad (sin IVA)	Importe de IVA	Precio Ofertado (IVA incluido)
ELEVADORES PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA.				
MONTACARGAS				
GÓNDOLAS O MANGAS DE EVACUACIÓN				

**2.- MODELO DE OFERTA PARA LOTES INCLUIDOS EN EL GRUPO 2: Prestaciones de mantenimiento general no incluidas en los Grupos específicos 3, 4, 5 Y 6.**

Categoría Profesional	Tipo Jornada	Nº horas total/concepto de antigüedad <sup>33</sup>	Precio/hora sin IVA	Importe de IVA	Precio/hora con IVA
GESTOR TÉCNICO SUPERIOR	Diurna				
	Precio antigüedad (hora) <sup>34</sup>				
GESTOR TÉCNICO	Diurna				
	Precio antigüedad (hora)				
	Diurna				

<sup>33</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.

<sup>34</sup> El concepto por antigüedad a contemplar dependerá del lote del que se trate





Categoría Profesional	Tipo Jornada	Nº horas total/concepto de antigüedad <sup>33</sup>	Precio/hora sin IVA	Importe de IVA	Precio/hora con IVA
JEFE EQUIPO/MAESTRO INDUSTRIAL	Precio antigüedad (hora)				
OFICIAL DE PRIMERA	Diurna				
	Nocturna				
	Precio antigüedad (hora)				
OFICIAL DE SEGUNDA	Diurna				
	Nocturna				
	Precio antigüedad (hora)				
AYUDANTE/PEÓN	Diurna				
	Nocturna				
	Precio antigüedad (hora)				

**3.- MODELO DE OFERTA PARA EL LOTE DEL GRUPO 3 : Mantenimiento de instalaciones, equipos y sistemas de protección contra incendios.**

ELEMENTO EVALUABLE	Nº unidades <sup>35</sup>	Precio unidad (sin IVA)	Importe de IVA	Precio Ofertado (IVA incluido)
MANTENIMIENTO EXTINTOR PORTATIL				

<sup>35</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.



ELEMENTO EVALUABLE	Nº unidades <sup>35</sup>	Precio unidad (sin IVA)	Importe de IVA	Precio Ofertado (IVA incluido)
MANTENIMIENTO BOCA INCENDIO EQUIPADA (BIE)				
MANTENIMIENTO DE CENTRAL ALARMA C/I				
MANTENIMIENTO DETECTORES O PUNTO DE DETECCIÓN				
MANTENIMIENTO PULSADORES MANUALES				
MANTENIMIENTO COMUNICACIÓN DE ALARMA (SIRENA O CAMPANA)				
CARGA EXTINTOR PORTATIL				
RETIMBRADO EXTINTOR PORTATIL				
RETIMBRADO BIE				
MANTENIMIENTO SIST. ABASTEC. AGUA C.I.				
MANTENIMIENTO HIDRANTE EXTERIOR				
MANTENIMIENTO ROCIADOR				
MANTENIMIENTO COLUMNA SECA				
GRUPO DE PRESIÓN				

**4.- MODELO DE OFERTA PARA EL LOTE DEL GRUPO 4: Mantenimiento de aparatos elevadores.**

ELEMENTO EVALUABLE	Nº unidades <sup>36</sup>	Precio unidad (sin IVA)	Importe de IVA	Precio Ofertado (IVA incluido)
ASCENSOR				
ELEVADORES PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA.				
MONTACARGAS				
GÓNDOLAS O MANGAS DE EVACUACIÓN				

**E) MODELO DE OFERTA PARA LOTES INCLUIDOS EN EL GRUPO 5: Mantenimiento de patios y jardines.**

CATEGORÍA PROFESIONAL.	TIPO JORNADA	a) Nº horas total/concepto de antigüedad <sup>37</sup>	b) Precio/hora ofertado(sin IVA)	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR a*b)
OFICIAL JARDINERO	Diurna			
	Nocturna			
	Precio antigüedad año/hora			
JARDINERO	Diurna			
	Nocturna			
	Precio antigüedad año/hora			

<sup>36</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.

<sup>37</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.



**F) MODELO DE OFERTA PARA EL LOTE DEL GRUPO 6: Mantenimiento legionelosis**

CATEGORÍA PROFESIONAL.	TIPO JORNADA	A) Nº horas total/concepto de antigüedad	B) Precio/hora sin IVA	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR A*B)
OFICIAL DE PRIMERA	Diurna			
	Precio antigüedad (hora)			

4º.- Que los precios unitarios ofertados incluyen todos los tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación, así como cualquier otro gasto contemplado en los pliegos de cláusulas administrativas particulares que rigen el acuerdo marco y el contrato basado.

Fdo.....



**OPCIÓN C: MODELO DE OFERTA ECONÓMICA PARA EL SISTEMA MIXTO<sup>38</sup>.**

D. ...., con D.N.I....., actuando en nombre<sup>39</sup> propio o en representación de la empresa....., con C.I.F. nº....., y domicilio fiscal en.....calle....., DECLARO RESPONSABLEMENTE:

1º.- Que la empresa ..... ha sido adjudicatario en el ACUERDO MARCO DE ADJUDICACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA Y SUS ORGANISMOS AUTÓNOMOS, en el LOTE Nº ...

2º.- Que en el procedimiento de contratación basado de dicho acuerdo marco para la prestación del servicio de mantenimiento del edificio/s ....., esta empresa ha sido consultada por el órgano encargado de su tramitación.

3º.- Que enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación de dicho contrato, **se compromete a su ejecución, con estricta sujeción a todos los documentos contractuales y por los precios que se relacionan a continuación:**

**A) Concepto: ..... PRECIO A TANTO ALZADO:**

- Precio sin IVA: .....€
- Importe del IVA aplicable: (...%) .....€
- Precio total (IVA incluido): ..... €

**B) Concepto: ..... POR PRECIOS UNITARIOS<sup>40</sup>:**

**A) MANTENIMIENTO ORDINARIO**

<sup>38</sup> Se utilizará este modelo cuando el sistema de determinación del precio previsto en el pliego de cláusulas administrativas específico para la contratación basada sea mixto.

<sup>39</sup> Indicar si la oferta se presenta en nombre propio o de la empresa a la que representa.

<sup>40</sup> El órgano vinculado eliminará del presente cuadro aquellas categorías y/o conceptos que no se encuentren incluidos en el objeto del contrato basado



Categoría Profesional	Tipo Jornada	Nº horas total/concepto de antigüedad <sup>41</sup>	Precio/hora sin IVA	Importe de IVA	Precio/hora con IVA
GESTOR TÉCNICO SUPERIOR	Diurna				
	Precio antigüedad/hora <sup>42</sup>				
GESTOR TÉCNICO	Diurna				
	Precio antigüedad (hora)				
JEFE EQUIPO/MAESTRO INDUSTRIAL	Diurna				
	Precio antigüedad (hora)				
OFICIAL DE PRIMERA	Diurna				
	Nocturna				
	Precio antigüedad (hora)				
OFICIAL DE SEGUNDA	Diurna				
	Nocturna				
	Precio antigüedad (hora)				
AYUDANTE/PEÓN	Diurna				
	Nocturna				

<sup>41</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.

<sup>42</sup> El concepto por antigüedad a contemplar dependerá del lote del que se trate.



Categoría Profesional	Tipo Jornada	Nº horas total/concepto de antigüedad <sup>41</sup>	Precio/hora sin IVA	Importe de IVA	Precio/hora con IVA
	Precio antigüedad (hora)				

**B) MANTENIMIENTO DE PATIOS Y JARDINES**

Categoría Profesional	Tipo Jornada	Nº horas total/concepto de antigüedad <sup>43</sup>	Precio/hora sin IVA	Importe de IVA	Precio/hora con IVA
OFICIAL JARDINERO	Diurna				
	Nocturna				
	Precio antigüedad año/hora		*		
JARDINERO	Diurna				
	Nocturna				
	Precio antigüedad año/hora		*		

\* El precio por antigüedad únicamente podrá ser incluido por las empresas en sus ofertas en aquellos supuestos en que el convenio colectivo de aplicación imponga la obligación de subrogarse en los contratos de trabajo del personal adscrito a la ejecución del contrato o cuando voluntariamente vayan a efectuar dicha subrogación

<sup>43</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.



## C) MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

ELEMENTO	A) Nº de unidades <sup>44</sup>	B) Precio/unidad sin IVA	IMPORTE (RESULTADO DE MULTIPLICAR A*B)
MANTENIMIENTO EXTINTOR PORTATIL			
MANTENIMIENTO BOCA INCENDIO EQUIPADA (BIE)			
MANTENIMIENTO DE CENTRAL ALARMA C/I			
MANTENIMIENTO DETECTORES O PUNTO DE DETECCIÓN			
MANTENIMIENTO PULSADORES MANUALES			
MANTENIMIENTO COMUNICACIÓN DE ALARMA (SIRENA O CAMPANA)			
CARGA DE EXTINTOR PORTATIL			
RETIMBRADO EXTINTOR PORTATIL			
RETIMBRADO BIE			
MANTENIMIENTO SIST. ABASTEC. AGUA C.I.			
MANTENIMIENTO HIDRANTE EXTERIOR			
MANTENIMIENTO ROCIADOR			
MANTENIMIENTO COLUMNA SECA			
GRUPO DE PRESIÓN			

<sup>44</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.





**D) MANTENIMIENTO DE APARATOS ELEVADORES**

<b>ELEMENTO EVALUABLE</b>	<b>Nº unidades<sup>45</sup></b>	<b>Precio unidad (sin IVA)</b>	<b>Importe de IVA</b>	<b>Precio Ofertado (IVA incluido)</b>
ASCENSOR				
ELEVADORES PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA.				
MONTACARGAS				
GÓNDOLAS O MANGAS DE EVACUACIÓN				

4º.- Que los precios unitarios ofertados incluyen todos los tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación, así como cualquier otro gasto contemplado en los pliegos de cláusulas administrativas particulares que rigen el acuerdo marco y el contrato basado.

Fdo.....

<sup>45</sup> Los datos de esta columna deben ser completados por el órgano vinculado.

**MODELO DE OFERTA A CRITERIOS CUALITATIVOS OBJETIVOS (lotes del grupo 1 y del grupo 2)**

D/D <sup>a</sup>	Nº DNI:
<input type="checkbox"/> En nombre propio <input type="checkbox"/> En representación de la empresa que se indica a continuación.	
Empresa:	Nº NIF
Dirección de correo electrónico:	
Nº de teléfono:	

Conforme con todas las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación del contrato basado en el Acuerdo Marco de los servicios de mantenimiento en edificios e instalaciones de la Administración Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sus Organismos Autónomos (Expediente: 2024/002473), con NÚMERO DE EXPEDIENTE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, se compromete a asumir el cumplimiento y ejecución del mismo, con estricta sujeción a los expresados requisitos y condiciones, con la siguiente

**OFERTA**

(Hasta un máximo de un 5% del precio del contrato IVA excluido)

*El órgano vinculado debe eliminar de esta relación el criterio que no será tenido en cuenta para la adjudicación del contrato basado y que, por tanto, no puede ser ofertado por las empresas*

- Sustitución de luminarias.
- Instalación de dispositivos de reducción del consumo de agua.

## ANEXOS II. MODELOS DE RESOLUCIONES

**RESOLUCIÓN DE LA ..... DE LA CONSEJERÍA DE .....POR LA QUE SE ACUERDA LA INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN BASADA EN ACUERDO MARCO DE REFERENCIA**

**Contrato basado de referencia:**

**Expediente:** 2025/000.....

**Objeto:** Servicio de mantenimiento integral en el edificio sede de la .....

**Acuerdo Marco:**

**EXPTE. Nº** 2024/002473

**OBJETO:** Servicio de mantenimiento de los edificios e instalaciones de la administración de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha y sus Organismos Autónomos

**LOTE:**

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.** – Con fecha 21 de enero de 2025, fue formalizado el Acuerdo Marco de los servicios de mantenimiento de los edificios e instalaciones de la administración de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha y sus Organismos Autónomos, celebrado entre la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital y las empresas adjudicatarias en el lote ..... Con una duración comprendida entre el 1 de febrero de 2025 y el 31 de enero de 2027.

El citado acuerdo marco comprende la determinación de las empresas adjudicatarias en cada lote, los precios unitarios máximos de referencia y las condiciones generales de la prestación de los servicios de mantenimiento que constituye su objeto, así como los términos básicos a los que habrán de sujetarse los contratos que se basen en el mismo.

**Segundo.** - Conforme a la cláusula 39.2 del PCAP que rige dicho acuerdo marco, con fecha ....., la .....I de la Consejería ..... emite informe justificativo sobre la necesidad e idoneidad de la contratación de referencia.

En dicho informe se señala, que *“La justificación del contrato viene dada por .....”*

**Tercero.** – Tal y como consta en el estudio económico suscrito por la ....., el presupuesto de licitación del contrato asciende a la cantidad de ..... € (IVA incluido), con un plazo de ejecución de ..... meses, prorrogable por ..... La fecha de inicio de las prestaciones que constituyen su objeto será el día .....

**Cuarto.** - El Pliego de Prescripciones Técnicas define tanto el objeto como las condiciones de prestación del servicio.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.** – El órgano competente para dictar la presente resolución es la ..... de conformidad con lo dispuesto en el artículo ....., apartado .....) del Decreto ..... de .... de julio, por el que se establece la estructura orgánica y competencias de la Consejería ....., y en lo dispuesto en el artículo 14.1.d) del Decreto 74/2018, de 23 de octubre, por el que se regula la Oficina de Contratación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el sistema de contratación centralizada.

**Segundo.** – El régimen jurídico del presente contrato viene determinado por Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP), por el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Contratos del Sector Público y en cuanto no se encuentre derogado por las normas anteriormente citadas, se aplicará también el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Subsidiariamente, se aplicará la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, las restantes normas de Derecho Administrativo, y en su defecto, las normas de Derecho Privado.

**Tercero.** – El Decreto 74/2018, de 23 de octubre, por el que se regula la Oficina de Contratación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el sistema de contratación centralizada, declara sujetos a contratación centralizada determinados servicios y suministros; entre ellos, el servicio de mantenimiento de edificios.

**Cuarto.** – En cuanto a la calificación del contrato por razón de su objeto, nos encontramos ante un contrato de servicios del artículo 17 de la LCSP.

**Quinto.** - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.1 de la LCSP, la celebración del contrato de referencia requiere la previa tramitación del correspondiente expediente, que se inicia por medio de la presente resolución, motivando la necesidad del mismo en los términos previstos en el artículo 28 de dicho texto legal.

**Sexto.** – En cuanto al procedimiento de adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 221.1.4 a) de la LCSP la adjudicación de los contratos basados en el Acuerdo Marco se efectuará convocando a las empresas seleccionadas a una segunda licitación al objeto de formalizar el correspondiente contrato basado, concretando los términos del Acuerdo Marco a las necesidades específicas de la contratación del servicio que se va a llevar a cabo, es decir el mantenimiento de.....

**Séptimo.** – El/los criterio/s que se tendrá/n en consideración para la adjudicación del contrato, son.....

**Octavo.** – Establece el artículo 101 de la LCSP que el valor estimado de los contratos vendrá determinado por el importe total, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, pagadero según las estimaciones del órgano de contratación. En el cálculo del importe total estimado, deberán tenerse en cuenta sus posibles prorrogas y modificaciones.

Por lo que en virtud de cuanto antecede,

## RESUELVE

**Primero.** – La iniciación del expediente de contratación basada de referencia.

**Segundo.** – Disponer que se lleve a cabo una nueva licitación basada, debiendo invitarse a todas las empresas homologadas en el lote .....del Acuerdo Marco.

**Tercero.** – Disponer que el/los criterios que se tendrá en consideración para la adjudicación del contrato, son....., cuya ponderación será de .....

**Cuarto.** - Establecer el presupuesto de licitación/presupuesto máximo de gasto de este contrato basado de ..... € con el siguiente desglose por conceptos:

- a) Presupuesto neto: ..... €
- b) IVA 21%: ..... €

Dicho gasto se financiará con cargo a la partida presupuestaria ..... a los Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha con el siguiente desglose de anualidades:

Anualidad 2025: .... €

Anualidad 2026: .... €

Anualidad 2027: .... €

**RESOLUCIÓN DE LA ..... DE LA CONSEJERÍA DE ..... POR LA QUE SE APRUEBA EL EXPEDIENTE DEL CONTRATO BASADO EN EL ACUERDO MARCO DE REFERENCIA.**

**Contrato basado de referencia:**

EXPTE. Nº: 2025/00.....

OBJETO: Servicio de mantenimiento del edificio.....

**Acuerdo Marco:**

EXPTE. Nº: 2024/002473

OBJETO: Servicio de mantenimiento de los edificios e instalaciones de la administración de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha y sus Organismos Autónomos

LOTE ...: .....

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.** – Con fecha .... de enero de 2025, fue formalizado el Acuerdo Marco de los servicios de mantenimiento de los edificios e instalaciones de la administración de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha y sus Organismos Autónomos, celebrado entre la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital y las empresas adjudicatarias en el lote ...: .....

El citado acuerdo marco comprende la determinación de las empresas adjudicatarias en cada lote, los precios unitarios máximos de referencia y las condiciones generales de la prestación de los servicios de mantenimiento que constituye su objeto, así como los términos básicos a los que habrán de sujetarse los contratos que se basen en el mismo.

**Segundo.** - Conforme a la cláusula 39.2 del PCAP que rige dicho acuerdo marco, con fecha ....., la ..... de la Consejería de ..... emite informe justificativo sobre la necesidad e idoneidad de la contratación de referencia.

En dicho informe se señala, que *“La justificación del contrato viene dada .....”*

**Tercero.** – Tal y como consta en el estudio económico suscrito por la ..... de la ....., el presupuesto de licitación del contrato asciende a la cantidad de ..... € (IVA incluido), con un valor estimado de ..... € y un plazo de ejecución de ... meses, prorrogables por ..... más. La fecha de inicio de las prestaciones que constituyen su objeto será el día .....

**Cuarto.** – Con fecha ....., la ..... de la Consejería de ..... dicta Resolución por la que se acuerda la iniciación del expediente de contratación de referencia.

**Quinto.** - El Pliego específico del contrato basado define tanto el objeto como las condiciones de prestación del servicio.

**Sexto.** - Con fecha ....., la Intervención Delegada emite informe favorable de fiscalización previa.

A los anteriores hechos le resultan de aplicación los siguientes:

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.** - El órgano competente para dictar la presente resolución es la .....de conformidad con lo dispuesto en el artículo .., apartado .....) del Decreto ..... de ....., por el que se establece la estructura orgánica y competencias de la Consejería de ....., y en lo dispuesto en el artículo 14.1.d) del Decreto 74/2018, de 23 de octubre, por el que se regula la Oficina de Contratación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el sistema de contratación centralizada.

**Segundo.** - Aprobación del gasto y del expediente de contratación. De acuerdo con lo establecido en el artículo 117 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP, en adelante) “completado el expediente de contratación, se dictará resolución motivada por el órgano de contratación aprobando el mismo [...]. Dicha resolución implicará también la aprobación del gasto [...]. Esta resolución deberá ser objeto de publicación en el perfil de contratante”.

**Tercero.** - **Aprobación de los pliegos de cláusulas administrativas particulares.** El artículo 122 de la LCSP dispone que *“los pliegos de cláusulas administrativas particulares deberán aprobarse previamente a la autorización del gasto o conjuntamente con ella, y siempre antes de la licitación del contrato, o de no existir ésta, antes de su adjudicación, y solo podrán ser modificados con posterioridad por error material, de hecho, o aritmético. En otro caso, la modificación del pliego conllevará la retroacción de actuaciones”*.

**Cuarto.** – **Aprobación de los pliegos de prescripciones técnicas.** Finalmente, según el artículo 124 de la LCSP *“el órgano de contratación aprobará con anterioridad a la autorización del gasto o conjuntamente con ella, y siempre antes de la licitación del contrato, o de no existir ésta, antes de su adjudicación, los pliegos y documentos que contengan las prescripciones técnicas particulares que hayan de regir la realización de la prestación y definen sus calidades, sus condiciones sociales y ambientales, de conformidad con los requisitos que para cada contrato establece la presente Ley, y solo podrán ser modificados con posterioridad por error material, de hecho o aritmético. En otro caso, la modificación del pliego conllevará la retroacción de actuaciones”*.

Por lo que en virtud de cuanto antecede, la .....en el ejercicio de sus facultades,

## RESUELVE

**Primero.** - Aprobar el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares por el que ha de regirse contrato basado de referencia.

**Segundo.** - Aprobar el Pliego de Prescripciones Técnicas que regirá el mencionado contrato basado.

**Tercero.** - Aprobar el expediente de contratación, una vez completado.

La financiación del expediente de contratación implicará un gasto por importe de ..... € con el siguiente desglose por conceptos:

- a) Presupuesto neto: .....€
- b) IVA 21%: ..... €

Dicho gasto se financiará con cargo a la partida presupuestaria ..... de los Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha con el siguiente desglose de anualidades:



Castilla-La Mancha



Contratación Pública

Castilla-La Mancha

Anualidad 2025: ..... €

Anualidad 2026: ..... €

Anualidad 2027: ..... €



**RESOLUCIÓN DE LA ..... DE LA CONSEJERÍA DE ..... POR LA QUE SE ADJUDICA EL CONTRATO BASADO EN EL ACUERDO MARCO DE REFERENCIA.**

**Contrato basado de referencia:**

**Expediente:** 2025/00000

**Objeto:** Servicio de mantenimiento ..... de los edificios e instalaciones dependientes de la .....de la Consejería de .....

**Acuerdo Marco:**

**EXPTE. Nº** 2024/002473

**OBJETO:** Servicio de mantenimiento de los edificios e instalaciones de la administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sus Organismos Autónomos.

**LOTE ...:** .....

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** - Con fecha ..... de enero de 2025, fue formalizado el Acuerdo Marco de los servicios de mantenimiento de los edificios e instalaciones de la administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sus Organismos Autónomos, celebrado entre la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas y las empresas adjudicatarias en el lote .....: ....., en los términos y condiciones establecidas en el Pliego de cláusulas administrativas y resto de documentación contractual. Con una duración comprendida entre el 1 de febrero de 2025 y el 31 de enero de 2027.

El citado acuerdo marco comprende la determinación de las empresas adjudicatarias en cada lote, los precios unitarios máximos de referencia y las condiciones generales de la prestación de los servicios de mantenimiento que constituye su objeto, así como los términos básicos a los que habrán de sujetarse los contratos que se basen en el mismo.

**SEGUNDO.** - Con fecha ....., mediante Resolución de la ..... de la Consejería ....., se acordó el inicio del expediente de contratación basada de referencia, con un presupuesto base de licitación/ presupuesto máximo de gasto de ..... € (IVA incluido), el valor estimado de .....€ y un plazo de ejecución de ....meses prorrogable por .... meses más.

**TERCERO.** - Con fecha ....., mediante Resolución de la ..... de la Consejería de ....., se aprobó el expediente y el gasto derivado del contrato basado de referencia, previa fiscalización favorable de la Intervención Delegada en fecha .....

**CUARTO.** - De conformidad con lo establecido en la cláusula 39 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, PCAP) que rigen el acuerdo marco de referencia, sobre tramitación de los contratos basados del acuerdo marco de referencia, y tal y como consta en la documentación integrante en el expediente, se solicitó oferta a las .... empresas homologadas en el Lote ....., otorgándoles un plazo para la presentación de las mismas que finalizaba el día .....

**QUINTO.** - Según consta en el certificado de apertura de proposiciones de la Plataforma de Contratación del Sector Público, hasta la fecha y hora límite de presentación, tuvieron entrada las ofertas de las siguientes empresas:



NIF	LICITADORES	FECHA Y HORA PRESENTACIÓN OFERTA

Posteriormente se procedió a la apertura del sobre electrónico que contiene la proposición económica de las empresas presentadas y admitidas. El contenido de dichas ofertas es el siguiente:

**Criterio precio:**

Nº	NOMBRE DEL LICITADOR	PRECIO OFERTADO A TANTO ALZADO (sin IVA)	IVA (21%)	IMPORTE TOTAL (IVA incluido)

**Criterios cualitativos objetivos:**

EMPRESA	Sustitución de luminarias	Instalación de dispositivos de reducción de consumo de agua
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**SEXTO.-** Del examen de las ofertas económicas presentadas por el licitadores y desglose adjunto de los precios/hora y categoría profesional, cuya documentación obra en el expediente administrativo, se desprende que las empresas licitadoras no han superado sus precios máximos de adjudicación del acuerdo marco y que ninguna de las ofertas presentadas por las empresas se encuentran incursas en valores anormales o desproporcionados de acuerdo con lo señalado en la cláusula 21.2 del PCAP del Acuerdo Marco.

**SÉPTIMO.** - Efectuada la valoración de las ofertas conforme a lo dispuesto en la cláusula 39.2 del pliego de cláusulas administrativas particulares del acuerdo marco y en el apartado C del pliego administrativo específico de dicho contrato basado, el resultado de la misma y su clasificación es la siguiente:

ORDEN	EMPRESA	PUNTAUACION CRITERIO PRECIO	PUNTUACIÓN CRITERIOS CAULITATIVO OBJETIVOS	PUNTUACIÓN TOTAL
1				
2				
3				
4				

**OCTAVO.**- Con fecha ..... , tuvo lugar la fiscalización del compromiso de gasto previo a la adjudicación del contrato por parte de la Intervención Delegada de la Consejería .....

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** - El órgano competente para dictar la presente resolución es la .....de conformidad con lo dispuesto en el artículo .., apartado .....) del Decreto .... de ....., por el que se establece la estructura orgánica y competencias de la Consejería de ....., y en lo dispuesto en el artículo 14.1.d) del Decreto 74/2018, de 23 de octubre, por el que se regula la Oficina de Contratación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el sistema de contratación centralizada.

**SEGUNDO.** - **Procedimiento de contratación y adjudicación.** La contratación de los servicios de mantenimiento basada en el acuerdo marco deberá efectuarse convocando a las empresas seleccionadas a una nueva licitación conforme a lo previsto en la letra a) del apartado 4 y en el apartado 6 del artículo 221 de la LCSP y en la cláusula 39 del pliego de las de carácter administrativo que rige el acuerdo marco de referencia.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 36.3 de la LCSP, “*los contratos basados en un acuerdo marco y los contratos específicos en el marco de un sistema dinámico de adquisición, se perfeccionan con su adjudicación*”. En congruencia con ello, la cláusula 39.2.4 del PCAP dispone que “*Los contratos basados se perfeccionan con su adjudicación por lo que no se requiere su formalización*”.

**TERCERO.** - **Requerimiento de documentación previa a la adjudicación.** De conformidad con lo establecido en la cláusula 39.2 del PCAP del Acuerdo Marco, aceptada por el órgano de contratación la propuesta de adjudicación se requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta, la constitución de la garantía definitiva.

Por su parte, el apartado 3 de esa misma cláusula prevé que *“En aquellos casos en que sea preceptiva la constitución de garantía, los contratistas podrán optar por:*

*La constitución de una garantía definitiva por importe del 5 por ciento del importe de adjudicación de cada contrato basado (IVA excluido) o de su presupuesto máximo de gasto cuando la cuantía del contrato se determine en función de precios unitarios.*

[...]

*La constitución de la garantía mediante retención en el precio. Sólo se podrá optar por esta forma de constitución de garantía en aquellos contratos que, de acuerdo con la forma de pago establecida en los mismos, vayan a generar más de una factura, y siempre que el importe de la primera sea suficiente para cubrir el de la garantía a constituir.*

No se exigirá la constitución de garantía definitiva:

Cuando el importe de adjudicación del contrato basado o su presupuesto máximo de gasto –en caso de adjudicación por precios unitarios- sea igual o inferior a 6.000 euros (IVA excluido). En estos casos se considera que, dada la escasa relevancia económica tanto del contrato basado como de la garantía a constituir, no resulta necesario contar con la misma para responder de las responsabilidades a que dicha garantía estaría afecta.

En los contratos basados de los lotes 5 y 6 -reservados a centros especiales de empleo de iniciativa social y empresas de inserción- salvo en los casos en los que el órgano de contratación, por motivos excepcionales, lo considere necesario y así lo justifique motivadamente en el expediente (Disposición adicional cuarta de la LCSP).

La empresa propuesta para adjudicación, está al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y previo requerimiento del órgano de contratación, acredita la constitución de la garantía exigido en la citada cláusula.

En virtud de cuanto antecede,

## RESUELVE

**Adjudicar** a la empresa ....., **con NIF:** ....., el contrato basado de referencia, cuyos extremos básicos son los siguientes:

**Objeto:** Servicio de mantenimiento .....

**Plazo de vigencia:** Desde el ..... al ..... Prorrogable por .... Meses más

**Precio/presupuesto máximo de gasto:** ..... € (IVA incluido), con el siguiente desglose:

Importe neto: ..... €

IVA 21% ..... €

**Imputación presupuestaria:** Dicho gasto se imputará a la partida ..... con la siguiente distribución de anualidades:

2025: ..... €  
2026: ..... €  
2027: .....€

**Modificaciones previstas:**  No  Si % máximo (20):

Cuando como consecuencia de reorganizaciones administrativas o de adscripción de nuevas dependencias al órgano vinculado, éste requiera un mayor o menor número de horas de prestación de los servicios de mantenimiento contratados o de las unidades de los elementos a mantener.

Cuando como consecuencia de la modificación de la normativa vigente que resulte de aplicación a la prestación de los servicios objeto del contrato basado, se requiera un mayor o menor número de horas de prestación de los servicios de mantenimiento contratados.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la presente resolución no pone fin a la vía administrativa por lo que la misma es susceptible de ser recurrida en alzada ante el ..... en los términos señalados en los artículos 112 a 122 del citado texto legal, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su notificación.

Contra esta resolución los interesados podrán interponer potestativamente, en vía administrativa, el recurso especial en materia de contratación previsto en el artículo 44 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP). Al amparo de lo dispuesto en el artículo 45 de la LCSP y de lo estipulado en el convenio de colaboración suscrito entre la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y el Ministerio de Hacienda con fecha 25 de septiembre de 2024 y vigente hasta el 3 de octubre de 2028, la competencia para la tramitación y resolución de los recursos especiales en materia de contratación corresponde al Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales. En consecuencia, los interesados podrán interponer sus recursos ante el citado Tribunal en el plazo de quince días hábiles, de acuerdo con lo establecido en los artículos 50 y 51 de la LCSP.

Alternativamente, los interesados pueden impugnar directamente la adjudicación del acuerdo marco mediante la interposición de recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La-Mancha, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación o publicación del acto impugnado, de conformidad con lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Notifíquese la presente resolución al adjudicatario y a los restantes interesados.

**RESOLUCIÓN DE LA ..... POR LA QUE SE APRUEBA LA PRÓRROGA DEL CONTRATO BASADO DE REFERENCIA.**

**Contrato basado de referencia:**

- **Expediente:** 2025/00000
- **Objeto:** Servicio de mantenimiento ..... de los edificios e instalaciones dependientes de la ..... de la Consejería de .....

**Acuerdo Marco:**

- **EXPTE. Nº** 2024/002473
- **OBJETO:** Servicio de mantenimiento de los edificios e instalaciones de la administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sus Organismos Autónomos.
- **LOTE ...:** .....

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** - El contrato basado de referencia fue adjudicado mediante resolución de la ..... de fecha ..... a la empresa ..... por un importe de ..... € (IVA incluido), con cargo a la aplicación presupuestaria ..... de los Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y con el siguiente desglose de anualidades:

- 2025 ..... €
- 2026 ..... €
- 2027 .. ..... €

El contrato de referencia abarca un período de ejecución inicial de .... meses comprendidos entre el .... de ..... de 202. y el .... de ..... de 202....

La cláusula D del Pliego Administrativo Específico que rige dicho contrato y la Resolución de adjudicación del contrato establecen que éste podrá prorrogarse por .... meses más.

**SEGUNDO.** - Con fecha ..... de septiembre de ....., el ..... emite informe justificativo de la necesidad prorrogar el contrato de referencia durante el periodo de ....., ya que actualmente subsisten las razones que motivaron el contrato inicial.

**TERCERO.** - Con fecha ..... se preavisa a la empresa contratista sobre la intención de la Administración de prorrogar el presente contrato, por un periodo comprendido entre el 1 ..... hasta el .....

**CUARTO.** - Con fecha ....., la ..... dicta Resolución de iniciación de la prórroga del contrato de referencia.

**QUINTO.** - Con ....., la Intervención Delegada en esta Consejería emite informe favorable de fiscalización previa.

A los anteriores antecedentes de hechos le son de aplicación los siguientes:

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** - El órgano competente para dictar la presente resolución es la .....de conformidad con lo dispuesto en el artículo .., apartado .....) del Decreto ..... de ....., por el que se establece la estructura orgánica y competencias de la Consejería de ....., y en lo dispuesto en el artículo 14.1.d) del Decreto 74/2018, de 23 de octubre, por el que se regula la Oficina de Contratación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el sistema de contratación centralizada.

**SEGUNDO.** - El artículo 29.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), establece que la prórroga se acordará por el órgano de contratación y será obligatoria para el empresario, siempre que su preaviso se produzca al menos con dos meses de antelación a la finalización del plazo de ejecución.

**TERCERO.** - La cláusula D del Pliego Administrativo Específico que rige dicho contrato y la Resolución de adjudicación del contrato establecen que éste podrá prorrogarse por ... meses más.

**CUARTO.** - El artículo 117 de la LCSP, que si bien no cita expresamente los expedientes de prórroga sí resulta de aplicación en todo aquello que por su naturaleza no sea propio exclusivamente de expedientes iniciados para la celebración de nuevos contratos, preceptúa que “completado el expediente de contratación, se dictará resolución motivada por el órgano de contratación aprobando el mismo y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación. Dicha resolución implicará también la aprobación del gasto, salvo en el supuesto excepcional de que el presupuesto no hubiera podido ser establecido previamente, o que las normas de desconcentración o el acto de delegación hubiesen establecido lo contrario, en cuyo caso deberá recabarse la aprobación del órgano competente. Esta resolución deberá ser objeto de publicación en el perfil de contratante”.

**QUINTO.** - El artículo 65 de la LCSP establece que solo podrán contratar con el sector público las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en prohibiciones para contratar y acrediten la solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

En virtud de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, la .....

## RESUELVE

Prorrogar con la empresa ....., con NIF ....., el contrato basado de referencia por un periodo de ....., comprendido entre el ..... y el ....., en los mismos términos y condiciones establecidos en los pliegos y el documento de formalización del acuerdo marco, en los pliegos específicos, en la resolución de adjudicación del contrato basado, así como en la presente prórroga.

La financiación de la prórroga implicará un gasto ..... € (IVA incluido), que se desglosa en los siguientes conceptos y cuantías:

- Importe neto: ..... €
- IVA (21%): ..... €



Dicho gasto se financiará con cargo a la partida presupuestaria ..... de los Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha con el siguiente desglose de anualidades:

- 202.: ..... €
- 202.: ..... €
- 202.: .... €