MEMORIA JUSTIFICATIVA DE INICIO DEL EXPEDIENTE PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN INSTALADAS EN LOS EDIFICIOS Y ALBERGUES JUVENILES GESTIONADOS POR LA EMPRESA ANDALUZA DE GESTIÓN DE INSTALACIONES Y TURISMO JUVENIL, S.A. (INTURJOVEN).

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, establece la obligación de motivar la necesidad del contrato (art. 116).

A tal fin, el Área de Obras y Mantenimiento emite la presente Memoria justificativa relativa a la contratación del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de climatización instalados en los edificios y Albergues Juveniles gestionados por INTURJOVEN.

1. NECESIDAD DEL CONTRATO A CELEBRAR E INSUFICIENCIA DE MEDIOS:

La prestación del servicio objeto del presente contrato persigue garantizar la operatividad y el funcionamiento continuo de las instalaciones y de los sistemas de climatización en los Albergues Juveniles y edificios gestionados por INTURJOVEN, realizando todas aquellas operaciones preventivas exigidas por la normativa que se hallen programadas, y las actuaciones correctivas tendentes a asegurar su fiabilidad y buen funcionamiento.

La prestación de dicho servicio viene impuesta por la normativa vigente, en particular por el Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los edificios (RITE) y sus instrucciones técnicas complementarias (ITE), que exige la cobertura, mediante contratos de mantenimiento con empresas autorizadas a tal efecto, de las inspecciones y mantenimientos preventivos y correctivos preceptivos de los sistemas de climatización.

En consecuencia, careciendo INTURJOVEN de los medios necesarios para llevar a cabo el servicio, se estima necesario el inicio de un expediente para la contratación del mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones de climatización en los edificios y Albergues Juveniles gestionados por INTURJOVEN, que contemple la prestación de los servicios detallados en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

2. DIVISIÓN EN LOTES.

El contrato se dividirá en dos Lotes, distribuidos por su ubicación geográfica en Andalucía Oriental y Andalucía Occidental, conforme a la provincia en que se encuentran situados los edificios Albergues Inturjoven en los que se prestará el servicio, quedando la clasificación como sigue:

Lote	Albergue
Lote 1	Albergue Inturjoven de Algeciras
	Albergue Inturjoven de Chipiona
	Albergue Inturjoven de El Bosque
	Albergue Inturjoven de Jerez de la Fra.
	Albergue Inturjoven de Huelva
	Albergue Inturjoven de Punta Umbría
	Albergue Inturjoven de Constantina
	Albergue Inturjoven de Sevilla
	Edificio de los Servicios Centrales de INTURJOVEN (SSCC)
	Albergue Inturjoven de Córdoba

CONSEJERÍA DE EMPLEO, FORMACIÓN Y TRABAJO AUTÓNOMO
INTURJOVEN
Junta de Andalucía
C.I.F.: A-41445800

Lote	Albergue
Lote 2	Albergue Inturjoven de Almería
	Albergue- Campamento Inturjoven de Aguadulce
	Albergue Inturjoven de Málaga
	Albergue Inturjoven de Marbella
	Albergue Inturjoven de Torremolinos
	Albergue Inturjoven de Jaén
	Albergue Inturjoven de Cazorla
	Albergue Inturjoven de Granada
	Albergue Inturjoven de Sierra Nevada
	Albergue Inturjoven de Viznar

No existe limitación en cuanto al número de Lotes a los que podrán concurrir los licitadores, pudiendo adjudicarse ambos lotes al mismo licitador.

3. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN, VALOR ESTIMADO Y PRECIO DEL CONTRATO.

Teniendo en cuenta la división del contrato en Lotes, la distribución del **Presupuesto máximo de licitación** para cada uno de ellos será la siguiente:

Presupuesto de Licitación de cada uno de los Lotes		
Lote	**TOTAL Mantenimiento preventivo**	
	Sin IVA	**IVA incluido**
Lote 1	42.616,00 €	51.565,36 €
Lote 2	44.453,50 €	53.788,74 €
TOTAL	87.069,50 €	105.354,10 €

Dicho Presupuesto incluye el importe máximo a abonar por INTURJOVEN por la prestación del servicio de mantenimiento de los sistemas y equipos de climatización, entendiendo como tal, el importe correspondiente al mantenimiento preventivo (revisiones periódicas y preceptivas establecidas en la normativa), y el relativo la mano de obra para ejecutar las acciones referidas el mantenimiento correctivo, durante el tiempo de duración del contrato, de conformidad al siguiente desglose:

Actuación	Lote 1	Lote 2
Inspecciones	23.016,00 €	24.853,50 €
Horas de correctivo	19.600,00 €	19.600,00 €
TOTAL (IVA no incluido)	42.616,00 €	44.453,50 €

Cualquier oferta realizada por un importe superior al Presupuesto máximo establecido, quedará automáticamente excluida de la licitación.

En el Presupuesto máximo de Licitación se consideran incorporados todos los costes correspondientes a la realización del servicio, habiéndose previsto el siguiente desglose, según los estándares más generalizados en el sector:

CONSEJERÍA DE EMPLEO, FORMACIÓN Y TRABAJO AUTÓNOMO
INTURJOVEN
Junta de Andalucía
C.I.F.: A-41445800

DESGLOSE DE COSTES	PORCENTAJE
Costes directos: Mano de obra, materiales, maquinaria y medios auxiliares	78 %
Costes indirectos: Seguros, Seguridad y salud, y otros costes no distribuidos.	3 %
Gastos generales	13 %
Beneficio industrial	6 %

El precio del contrato comprenderá:

- El precio correspondiente al mantenimiento preventivo, en el que se incluirá el coste de la mano de obra, gastos de desplazamiento y dietas, y el de la maquinaria y utillaje necesarios para el desempeño de las tareas establecidas en el Plan de mantenimiento.
- El precio correspondiente al mantenimiento correctivo, en el que se incluye el coste de la mano de obra, gastos de desplazamiento y dietas, y el de la maquinaria y utillaje correspondientes.

El precio del contrato vendrá supeditado al número de revisiones periódicas que se realizarán dependiendo calendario de apertura de los albergues. INTURJOVEN podrá modificar el calendario de apertura de los albergues durante el año en función de las necesidades de cada albergue, demanda de público y/o circunstancias externas ajenas a INTURJOVEN que obliguen a la modificación de las fechas de apertura y cierre de los albergues

El licitador deberá presentar asimismo un Listado de precios unitarios (que no computará en la valoración de la oferta económica presentada), en el que se detalle el coste/hora a abonar a la empresa por la realización de trabajos que sean necesarios y que no estén contemplados en este contrato. Así mismo se aplicará este precio, si fuese necesario, para facturar el número de horas que excedan de la estimación reflejada en el apartado 3 de la presente memoria. Se deberá presentar también el coste de reposición de las piezas y elementos relacionados en el Anexo III, para la ejecución de los trabajos de mantenimiento correctivo. Así mismo, se deberá presentar en el Listado de precios unitarios el precio por revisión mensual por albergue para instalaciones de potencia nominal superior a 70 kW e inferior o igual a 70 kW, así como el precio establecido por revisión anual por albergue para instalaciones de potencia nominal superior a 70 kW e inferior o igual a 70 kW

No procederá la revisión de precios en el presente contrato durante el tiempo de vigencia del mismo ni durante sus prórrogas.

El importe de la garantía definitiva a constituir, se fijará en atención al precio anual ofertado por las empresas adjudicatarias exclusivamente para la realización del servicio el mantenimiento en cada uno de los Lotes (comprendiendo mantenimiento preventivo y correctivo)

Se considerarán desproporcionadas o temerarias aquellas ofertas económicas que se encuentren entre los siguientes supuestos:

- Cuando concurriendo **un solo licitador**, la oferta económica presente una baja superior al 25 % del importe del Presupuesto máximo de licitación.

- Cuando concurran **dos licitadores**, la oferta económica que presente una baja superior al 20 % de la otra presentada.

- Cuando concurran **tres o más licitadores**, las ofertas económicas cuya baja sea superior al 10 % de la media aritmética de las presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de un 10 %, se procederá a un nuevo cálculo sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. Si teniendo en cuenta lo anterior, el número de las ofertas que restasen fuese inferior a tres, la nueva media se calculará con las tres ofertas de menor cuantía.

CONSEJERÍA DE EMPLEO, FORMACIÓN Y TRABAJO AUTÓNOMO
INTURJOVEN
Junta de Andalucía
C.I.F.: A-41445800

Valor Estimado del Contrato

El Valor Estimado del Contrato no coincide con el Presupuesto de licitación, habiéndose calculado partiendo del importe destinado durante el ejercicio 2019 al mantenimiento preventivo y correctivo de los sistemas de cada edificio y Albergue Inturjoven, con un factor de corrección al alza del 5%;

Para su cálculo se han contemplado todo el periodo de duración del contrato (UN AÑO), y sus posibles prórrogas (CUATRO).

No se han estimado modificaciones al alza en los periodos correspondientes a las eventuales prórrogas, por lo que no están contempladas en el valor estimado.

Teniendo en cuenta los parámetros anteriores, el importe del Valor estimado del contrato es de CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO TRECE EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (481.113,95 €), sin IVA, QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (582.147,88 €), IVA incluido.

La distribución anual es la siguiente

SERVICIO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL (IVA no incluido)
Mantenimiento	87.069,50 €	91.422,98 €	95.994,12 €	100.793,83 €	105.833,52 €	481.113,95 €

4. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El plazo de ejecución del contrato será de UN AÑO (12 meses) a contar desde su firma.

Dicho plazo podrá prorrogarse por periodos anuales (12 meses), hasta alcanzar una duración máxima de 5 años. En este caso, para que pueda hacerse efectiva la prórroga, será necesario un preaviso mínimo de 2 meses.

No obstante, el contrato podrá prorrogarse hasta que comience la ejecución de un nuevo contrato y, en todo caso, por un periodo máximo de nueve meses, siempre y cuando se produzcan las siguientes condiciones:

- Que al vencimiento del contrato no se hubiera formalizado el nuevo contrato que garantice la continuidad de la prestación a realizar por el contratista por acontecimientos imprevisibles para el órgano de contratación, producidas en el procedimiento de adjudicación.
- Que el anuncio de licitación del nuevo contrato se haya publicado con una antelación mínima de tres meses respecto de la fecha de finalización del contrato originario.

5. CRITERIOS DE SOLVENCIA Y HABILITACIÓN PROFESIONAL EXIGIDOS.

La **habilitación profesional** exigida para licitar en el presente contrato es obligatoriedad de que las empresas interesadas estén inscritas en el Registro Integrado Industrial de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RIIA) y concretamente el cumplimiento de las condiciones y requisitos que deben observarse para la habilitación administrativa de las empresas instaladoras y empresas mantenedoras, así como para la obtención del carné profesional en instalaciones térmicas en edificios que se detallan en el capítulo VIII del Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los edificios (RITE), así como cualquier otra condición que se requiera en dicho Reglamento u otra normativa vigente.

CONSEJERÍA DE EMPLEO, FORMACIÓN Y TRABAJO AUTÓNOMO
INTURJOVEN
Junta de Andalucía
C.I.F.: A-41445800

A los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos a las empresas instaladoras o mantenedoras de instalaciones térmicas en edificio se deberá presentar y disponer de la documentación que se relaciona en el Artículo 37. Requisitos para el ejercicio de la actividad del Reglamento de Instalaciones Térmicas de los edificios (RITE)

En cuanto a la **solvencia económica** necesaria, se requerirá:

- Declaración de la cifra anual de negocios por importe igual o superior al 150% del presupuesto anual de licitación del Lote, o el acumulado de los Lotes a los que se presente, referido al mejor ejercicio dentro de los TRES últimos disponibles (2018, 2019 y 2020), en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas.
  El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito.
- Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

En cuanto a la **solvencia técnica** necesaria las empresas licitadoras deberán tener una experiencia mínima en la realización de este tipo de servicios de, al menos TRES AÑOS, que acreditarán mediante la presentación de:

- Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, realizados en el curso de, como mínimo, los TRES últimos años (2018, 2019 y 2020), en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos; siendo el importe anual acumulado (IVA no incluido) en el año de mayor ejecución igual o superior al 150% del presupuesto de licitación del lote, o acumulado de los Lotes a los que se presente.
- Los servicios efectuados se acreditarán mediante, al menos, TRES certificados, que deberán estar expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o, en caso de que el destinatario sea un empresario privado, visados por éste, o en su defecto, mediante una declaración emitida por el mismo.

* Nota: En caso de que las empresas estén clasificadas como contratistas de servicios, se entenderá que reúnen los criterios de solvencia técnica y económica exigidos, cuando acrediten su inscripción en el Registro de empresas clasificadas con la siguiente clasificación:

Grupo	Subgrupo	Categoría
Grupo P Servicios de mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones	**Subgrupo 2.** Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones de fontanería, conducciones de agua y gas. **Subgrupo 3** Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones de calefacción y aire acondicionado	**Categoría 2** La cuantía del contrato sea igual o superior a 150.000 euros e inferior a 300.000 euros

- Certificado de Gestión de calidad ISO 9001 emitido por una entidad de certificación acreditada, para las actividades de venta, instalación, mantenimiento e inspección de Sistemas de climatización; o en su defecto, acreditación de tener implantado un sistema de aseguramiento de la calidad, mediante la implantación en la empresa de Guías de buenas prácticas en las que se establezcan:
  - Un control de la ejecución de las operaciones mediante reuniones periódicas de revisión del Sistema, en las que se establezcan objetivos cuantificables para un período de tiempo determinado, incluyendo las

CONSEJERÍA DE EMPLEO, FORMACIÓN Y TRABAJO AUTÓNOMO
Junta de Andalucía
C.I.F.: A-41445800

evidencias objetivas que demuestren su consecución, la persona que va a ser responsable de su ejecución y los recursos de que dispone para conseguirlos.
- La formación específica de los operadores, en calidad ambiental de interiores.
- Una mejora continua, como principio fundamental de actuación.
- La implantación de la filosofía de calidad en todos los ámbitos de la empresa, mediante la difusión, por parte del Responsable de Calidad de los mismos, a todos los niveles de la organización y a los colaboradores

- Acreditación del compromiso medio ambiental mediante la presentación de la Certificación EMAS, o ISO 14001, o en su defecto, acreditación de tener implantado un sistema de gestión ambiental mediante la implantación de Guías de Buenas prácticas en las que se establezca:

  - El compromiso de prevención de la contaminación.
  - Propuestas y soluciones para la reducción de los consumos y mejora de la eficiencia energética de las instalaciones de climatización.

La totalidad del contrato deberá ser ejecutada por la empresa adjudicataria del mismo, o por cualquiera de los integrantes de la Unión temporal, no admitiéndose las formas de responsabilidad conjunta.

6. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TRAMITACIÓN:

El presente contrato de servicios no está sujeto a regulación armonizada (Contrato SARA), al superar su valor estimado el umbral establecido en el apartado c) del artículo 22 de la LCSP, por lo que se adjudicará mediante procedimiento ABIERTO, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 156 y siguientes de la LCSP, de manera que cualquier empresario que reúna los requisitos de capacidad y solvencia exigidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares pueda presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

Su forma de tramitación será ORDINARIA.

Todos los actos correspondientes al mismo se notificarán a través del perfil de contratante de INTURJOVEN en la Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía, y los Anuncios relativos a la licitación y adjudicación del mismo se publicarán en el Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE).

El Órgano de contratación de INTURJOVEN, es el Director-Gerente de INTURJOVEN, a quien corresponde la facultad de celebrar contratos en nombre de la empresa. Éste estará asistido por una Mesa de Contratación, que ejercerá las funciones que le atribuye el artículo 326 de la LCSP.

7. CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN.

Para la adjudicación del contrato se tendrán en cuenta una pluralidad de criterios, valorándose con mayor peso aquellos criterios evaluables de forma automática (hasta 51 puntos), que aquellos que dependen de un juicio de valor (hasta 49 puntos), siendo la valoración la siguiente:

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PONDERABLES EN FUNCIÓN DE UN JUICIO DE VALOR	49 puntos
Propuesta de Plan de Mantenimiento preventivo. En este apartado se valorará la fiabilidad que ofrezca el modelo presentado en cuanto a las revisiones periódicas a realizar, su planificación, los procesos de verificación propuestos, y las posibles soluciones que pudieran adoptarse.	25 puntos

Modelos de documentación. En este apartado se valorará la idoneidad de los Modelos presentados.	5 puntos
Medios humanos, técnicos y materiales puestos a disposición del servicio. En este apartado se valorará la cualificación y experiencia del personal propuesto para la realización de los trabajos de mantenimiento, y que los planes de formación de dicho personal permitan garantizar una correcta prestación del servicio. En cuanto a los medios materiales, se valorará su idoneidad para la prestación del servicio.	15 puntos
Propuesta de mejoras. En este apartado se valorarán preferentemente los siguientes parámetros: • Realización de trabajos, inspecciones o revisiones complementarias como refuerzo al mantenimiento técnico-legal exigible. • Habilitación de un acceso vía web, a una aplicación informática que permita la consulta, en tiempo real, del seguimiento de la gestión del mantenimiento integral (partes de trabajo, gestión de incidencias, actas de inspección, revisiones periódicas, etc.).	4 puntos
CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS	51 puntos
Valoración de la Oferta económica La puntuación de la oferta económica será la resultante de los puntos obtenidos por la oferta económica del servicio de mantenimiento (preventivo y correctivo). Las ofertas económicas se valorarán de manera decreciente asignando a la oferta que presente el presupuesto más bajo 51 puntos, y al resto de las presentadas la puntuación que corresponda, de conformidad a la siguiente fórmula: $X = \frac{Max \times (PL-OF)}{PL-OMB}$ Siendo: PL: Presupuesto de Licitación para cada Lote (en euros) Max: Puntuación máxima de la oferta económica (51puntos). OMB: Oferta más baja. OF: Oferta económica de la empresa (en euros).	51 puntos

Las empresas licitadoras deberán obtener una puntuación mínima de 25 puntos en relación con los criterios que dependen de un juicio de valor, para poder ser valoradas de conformidad a los criterios evaluables de forma automática. Los criterios de distribución de dicha puntuación serán los siguientes:

PARÁMETRO	PUNTUACIÓN MÍNIMA
Propuesta de Plan de Mantenimiento preventivo	15 puntos
Modelos de documentación	3 puntos
Medios humanos, técnicos y materiales puestos a disposición del servicio	7 puntos
TOTAL	25 puntos

Aquellas empresas que no obtengan la puntación mínima establecida en dichos parámetros, serán automáticamente rechazadas.

CONSEJERÍA DE EMPLEO, FORMACIÓN Y TRABAJO AUTÓNOMO
INTURJOVEN
Junta de Andalucía
C.I.F.: A-41445800

8. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

8.1 De carácter social:

En relación a lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y en el Reglamento de los Servicios de Prevención, la empresa adjudicataria estará obligada a acreditar, cada vez que INTURJOVEN lo solicite, el cumplimiento de las siguientes obligaciones en materia de Prevención de Riesgos Laborales, entregando la documentación que se le exija al respecto:

- La formación e información en materia preventiva a las personas adscritas a la ejecución del contrato.
- La entrega de equipos de protección individual que, en su caso sean necesarios.
- La aptitud de las personas adscritas al contrato y concierto de vigilancia de la salud.
- Certificados de aptitud del reconocimiento médico.

8.2 De carácter medio ambiental:

La empresa adjudicataria se asegurará de que los residuos generados se gestionan correctamente, debiendo mantener un contrato con un gestor de residuos acreditado durante toda la vigencia del contrato.

9. POSIBILIDAD DE MODIFICAR EL CONTRATO.

Únicamente se admitirá la modificación del contrato cuando ello sea necesario por la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los órganos de gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista en el documento contractual (apartado 2 de la Disposición adicional cuarta de la Ley 3/2012, de 21 de septiembre, de Medidas Fiscales, Administrativas, Laborales y en materia de Hacienda Pública para el reequilibrio económico-financiero de la Junta de Andalucía).

En este caso, podrá modificarse a la baja el precio del contrato en un porcentaje máximo del 20 %, entendiendo por tal el de todos los precios incluidos en el presente contrato.

En otros casos no contemplados ni en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, ni en la LCSP, se preverá la posibilidad de resolver el contrato.

Y para que así conste, a efectos de que el Órgano de Contratación apruebe el inicio del Expediente para la contratación del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones de climatización en los edificios y Albergues Juveniles gestionados por INTURJOVEN, suscribe la presente Memoria.

En Sevilla, a 17 de junio de 2021.

Fdo.: Joaquín Machuca Alonso
Jefa del Área de Obras y Mantenimiento
INTURJOVEN