

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LA SEDE DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA) EN SEVILLA (LOTE 1) Y DE LAS SEDES DE LA OFICINA RIB DEL POLÍGONO SUR (LOTE 2) ADSCRITA A DICHA DIRECCIÓN PROVINCIAL.

Código PRINEX: 9957 y 9976

Código Expte.Contratación: 2023/000405

1. Naturaleza y objeto del contrato.

El objeto del presente contrato es el mantenimiento integral (preventivo y correctivo), incluido la limpieza de la sede de la Dirección Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Sevilla, en calle Juan de Mata Carriazo nº12 , en adelante sede Dirección Provincial (LOTE 1), y de las sedes de que dispone la oficina RIB del Polígono Sur, adscrita a dicha Dirección Provincial, en las calles Luis Ortiz Muñoz n.º 1 y Poeta Manuel Benítez Carrasco n.º 14 (punto de atención al ciudadano), de Sevilla, en adelante sedes de la oficina RIB del Polígono Sur (LOTE 2), con el fin de garantizar la permanente disponibilidad de las oficinas con el nivel de prestaciones proyectado y un correcto estado de uso.

Las oficinas objeto del presente pliego de mantenimiento quedan descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas y sus anexos.

2. Tipo de contrato.

Se trata de un contrato se SERVICIOS, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LCSP.

3. Necesidad, idoneidad de la contratación.

De conformidad con los artículos 28 y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP) se justifica la necesidad e idoneidad de la contratación en base a lo expuesto a continuación.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía cuenta con dos sedes en el ámbito de la Dirección Provincial de Sevilla. La principal, ubicada en calle Juan de Mata Carriazo 12 de Sevilla, donde se localiza la sede de la propia Dirección Provincial, y las ubicadas en las calles Luis Ortiz Muñoz n.º 1 y Poeta Manuel Benítez Carrasco n.º 14 (punto de atención al ciudadano) de Sevilla, donde se localizan las sedes de la Oficina RIB de Polígono Sur.

El objeto de este contrato garantizar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, incluido la limpieza, que precisan las citadas oficinas para su funcionamiento en correctas condiciones.

4. Informe de insuficiencia de medios.

FIRMADO POR	RAFAEL RIVERA BLANCAS		29/05/2023	PÁGINA 1/8
	ANA GAYOSO RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmH5FM463SOP658MVP9TWKUK6AO		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



AVRA carece de los medios personales propios suficientes para realizar las prestaciones del servicio, lo que motiva la circunstancia de que haya que acudir a la contratación externa de los mismos dada su naturaleza.

5. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en dos lotes que corresponderán con las sedes descritas anteriormente.

No se limita el número de lotes a los que el licitador puede concurrir, de acuerdo a lo indicado en el PCAP.

6. Tramitación y procedimiento de licitación.

Por el importe del valor estimado del contrato de servicio que se pretende licitar, que asciende a € se llevará a efecto mediante el procedimiento abierto no sujeto a regulación armonizada, según se establece en los art. 22 de la LCSP.

7. Plazo de duración y posibilidad de prórroga.

De conformidad con el artículo 29.4 de la LCSP aplicable a los contratos de servicios, se prevé un plazo de duración de 2 años, prorrogable por periodos mínimos de un año, hasta dos años más.

8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a CIENTO SETENTA MIL SETECIENTOS NUEVE EUROS Y DIECISEIS CÉNTIMOS (170.709,16 euros), IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21%. y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de DOSCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS Y OCHO CÉNTIMOS (206.558,08 euros).

Dada la existencia de lotes, el desglose de presupuesto por lotes y conceptos es el siguiente:

	Lote 1 (DP)	Lote 2 (PS)	Lote 1 + Lote 2
Mantenimiento preventivo	108.299,52	28.409,64	136.709,16
Mantenimiento correctivo	17.000	17.000	34.000
Presupuesto de licitación	125.299,52	45.409,64	170.709,16
IVA	26.312,90	9.536,02	35.848,92
Presupuesto total	151.612,42	54.945,66	206.558,08

Para el cálculo del presupuesto se ha tenido en cuenta los conceptos que se consideran incluidos en el mantenimiento preventivo (parte fija del contrato, que corresponde al servicio de limpieza y las instalaciones de climatización y ventilación y la de detección y extinción de incendios) y una cantidad

FIRMADO POR	RAFAEL RIVERA BLANCAS		29/05/2023	PÁGINA 2/8
	ANA GAYOSO RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2imH5FM463SQP658MVP9TWKUK6AQ		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



destinada a posible mantenimiento correctivo (parte variable del contrato, que corresponde con el resto de las instalaciones y las posibles actuaciones a realizar). Todo ello teniendo en cuenta los valores de mercado y los costes fijados por los Convenios colectivos correspondientes.

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO EUROS Y TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (341.418,32 euros), IVA excluido, de los cuales DOSCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS Y CUATRO CÉNTIMOS, 250.599,04 € (IVA excluido) corresponden al Lote 1 y NOVENTA MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE EUROS Y VEINTIOCHO CÉNTIMOS, 90.819,28 € (IVA excluido) corresponden al Lote 2

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado ha sido la consideración del importe total de todos los conceptos que se incluyen en el PPT, sin incluir IVA.

Para el cálculo de la cantidad fija del contrato (mantenimiento preventivo), se ha partido del siguiente desglose de presupuesto: (IVA excluido)

- Servicio de limpieza

	Lote 1 (DP)	Lote 2 (PS)	Lote 1 + Lote 2
€/hora	11,83	11,83	
n.º horas/día	15	4	
días/mes	22	22	
n.º meses según contrato	24	24	
Servicio de limpieza	93.693,60	24.984,96	118.678,56

- Instalación de detección y extinción de incendios

	Lote 1 (DP)		Lote 2 (PS)		Lote 1 + Lote 2
Extintores	18 uds	34,02€/ud	7uds	34,02€/ud	
	612,36€		238,14€		
Pulsadores	12 uds	22,68€/ud	-		
	272,16€				
Detectores	2 uds	39,69€/ud	-		
	79,38€				
Centralita	1 ud	79,38€/ud	-		
	79,38€				
n.º anualidades según contrato	2		2		
Detección y extinción incendios	2.086,56€		476,28€		2.562,84€

FIRMADO POR	RAFAEL RIVERA BLANCAS		29/05/2023	PÁGINA 3/8
	ANA GAYOSO RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2imH5FM463SQP658MVP9TWKUK6AQ		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Instalación de climatización

	Lote 1 (DP)	Lote 2 (PS)	Lote 1 + Lote 2
n.º maquinas	23	10	
n.º revisiones/año	2	2	
€/revisión	136,08€	73,71€	
n.º revisiones según contrato	4	4	
Climatización	12.519,36€	2.948,40€	15.467,76€

Para la parte variable del contrato se fija la cantidad reseñada debiéndose facturar los elementos, instalaciones o reparaciones realizadas conforme a lo estipulado en el PPT. Para el cálculo de la mano de obra se atenderá a lo establecido en el Convenio de la Construcción vigente no debiendo ser inferior a 17€/hora.

9. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 9957 Y 9976 (META03).

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

Año	Importe	Posición Presupuestaria
2023	20.098,23 €	9957.1.91.002
2023	4.220,63 €	9957.1.10.007
2023	8.353,30 €	9976.1.91.002
2024	60.294,68 €	9957.1.91.002
2024	12.661,88 €	9957.1.10.007
2024	25.059,90 €	9976.1.91.002
2025	40.196,45 €	9957.1.91.002
2025	8.441,25 €	9957.1.10.007
2025	16.706,60 €	9976.1.91.002

10. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de Sevilla de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, de acuerdo con el artículo 17.2.d) de los Estatutos de la Agencia, aprobados mediante Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, y 118 del Reglamento de Régimen Interior.

11. Clasificación exigida.

De conformidad con el artículo 77.1 b) de la LCSP no es necesaria la clasificación del contratista.

FIRMADO POR	RAFAEL RIVERA BLANCAS		29/05/2023	PÁGINA 4/8
	ANA GAYOSO RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2imH5FM463SQP658MVP9TWWKUK6AQ		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



12. Criterios de solvencia económico y financiera, técnica y profesional.

No se contempla la posibilidad de presentar oferta integradora.

Habilitación empresarial o profesional

La empresa adjudicataria (o las subcontratas) deberán estar habilitadas:

- Por la Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades, como “Empresa Instaladora/Mantenedora de Instalaciones Térmicas en Edificios” para la realización de montajes y la reparaciones de las instalaciones térmicas en edificios, regidas bajo el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio (RITE), modificado por el Real Decreto 249/2010 de 5 de marzo.

- Se registrá por el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, en lo relativo a la detección y extinción de incendios.

- Deberá tener la autorización para la gestión de residuos otorgada a la planta de destino de tratamiento de residuos (destrucción y/o reciclaje) por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía como gestor de residuos, con el nº GRU en el Registro Administrativo de Gestores de Residuos.

Clasificación

Si se licita al Lote 1

Clasificación anterior a la entrada en vigor del RD 773/2015

Grupo U	Subgrupo 1	Categoría A
Grupo O	Subgrupo 1	Categoría A

Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015

Grupo U	Subgrupo 1	Categoría 1
Grupo O	Subgrupo 1	Categoría 1

Si se licita al Lote 2

Clasificación anterior a la entrada en vigor del RD 773/2015

Grupo U	Subgrupo 1	Categoría A
Grupo O	Subgrupo 1	Categoría A

Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015

Grupo U	Subgrupo 1	Categoría 1
Grupo O	Subgrupo 1	Categoría 1

Si se licita al Lote 1 y al Lote 2

Clasificación anterior a la entrada en vigor del RD 773/2015

Grupo U	Subgrupo 1	Categoría B
Grupo O	Subgrupo 1	Categoría B

FIRMADO POR	RAFAEL RIVERA BLANCAS		29/05/2023	PÁGINA 5/8
	ANA GAYOSO RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2imH5FM463SQP658MVP9TWKUK6AQ		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015

Grupo U Subgrupo 1 Categoría 2

Grupo O Subgrupo 1 Categoría 2

Criterios y medios de acreditación de la solvencia económica y financiera.

Cuando no se exija clasificación administrativa y en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación, la solvencia económica y financiera se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o por el medio que se señala a continuación

Volumen anual de negocios de la persona licitadora que referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de: 250.599,04 €, si se licita sólo al lote 1; 90.819,28 € si se licita solo al lote 2; y 341.418,32 € si se licita a los dos lotes

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 la persona licitadora estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrita. Las personas licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

La acreditación podrá igualmente realizarse mediante un «certificado de importe neto de la cifra de negocios» expedido por la AEAT o con la aportación del resumen de la declaración del IVA presentada a Hacienda (modelo 390).

Criterios y medios de acreditación de la solvencia técnica o profesional.

Cuando no se exija clasificación administrativa y en el caso de personas licitadoras no obligadas al requisito de clasificación, la solvencia económica y financiera se acreditará indistintamente mediante la presentación del certificado de clasificación administrativa como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, expedido por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, acompañado de una declaración sobre su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para la obtención de la misma; o por el medio que se señala a continuación

Periodo para tener en consideración los servicios realizados a efectos de justificar la solvencia técnica: 3 ÚLTIMOS AÑOS

- **Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza** que los que constituyen el objeto del contrato, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos, debiendo incluir mantenimiento y limpieza.

FIRMADO POR	RAFAEL RIVERA BLANCAS		29/05/2023	PÁGINA 6/8
	ANA GAYOSO RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2imH5FM463SQP658MVP9TWKUK6AQ		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente de los mismos cuando la destinataria sea una entidad del sector público; cuando la destinataria sea una compradora privada, mediante un certificado expedido por ésta o, a falta de este certificado, mediante una declaración de la persona licitadora.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 100 % de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, de forma que si se licita sólo al lote 1 dicho importe será 125.299,52 € (IVA excluido); si se licita solo al lote 2, 45.409,64 € (IVA excluido); y si se licita a los dos lotes, 170.709,16 € (IVA excluido).

Sistema para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato: VER ARTÍCULO 90.1.a) SEGUNDO PÁRRAFO DE LA LCSP

No se admiten ofertas integradoras.

13. Criterios de adjudicación.

De conformidad con el artículo 116.4 c) los criterios de adjudicación elegidos son los expuestos en el Anexo VIII y responden a la necesidad de contar con una oferta ventajosa que permita gestionar el mantenimiento integral de las sedes de la Dirección Provincial de Sevilla.

Los criterios de adjudicación responden aspectos económicos (proposición económica) y a aspectos cualitativos (mejoras relacionadas en el anexo XI del PCAP).

Para la valoración de los criterios de adjudicación se atenderá a lo expuesto en el apartado 8 del Anexo 1 sobre características del contrato.

14. Condiciones especiales de ejecución.

Se establecen las siguientes condiciones especiales de ejecución (apartado 9 del Anexo 1 sobre características del contrato):

Condiciones de carácter social:

a) Cumplimiento en el pago de las nóminas: El adjudicatario deberá encontrarse en todo momento de la vida del contrato al corriente de pago con el personal que preste el servicio. A tal efecto, la AVRA podrá exigir, junto a la correspondiente factura mensual, certificación acreditativa de que el contratista se encuentra al día en el pago de las nóminas de sus trabajadores, emitida por el representante legal de la empresa y firmada por todos y cada uno de los empleados que vienen prestando el servicio de que se trate. Esta certificación, en ningún caso podrá sustituirse por certificados bancarios ni documentos contables que contengan información sobre transferencias o ingresos y en los que no conste la conformidad del trabajador.

b) Cumplimiento de las condiciones establecidas en el Convenio Colectivo de aplicación.

c) Cotización a la Seguridad Social: En cualquier momento, podrá la AVRA requerir a los adjudicatarios que aporten certificación de la Seguridad Social de inexistencia de deuda líquida y exigible. La cotización debe ser por la totalidad de la jornada que cada trabajador lleve a cabo, de conformidad con lo establecido en los Pliegos, en el contrato y en la legislación vigente. A tales efectos AVRA podrá solicitar mensualmente la documentación acreditativa del pago a la seguridad social de los trabajadores.

FIRMADO POR	RAFAEL RIVERA BLANCAS		29/05/2023	PÁGINA 7/8
	ANA GAYOSO RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2imH5FM463SQP658MVP9TWKUK6AQ		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Condiciones de carácter medioambiental:

Gestión de residuos: El adjudicatario, como poseedor de los residuos generados durante la ejecución de los trabajos, estará obligado a entregarlos a un gestor de residuos de acuerdo a la legislación vigente. AVRA podrá solicitar el certificado de gestión de residuos emitido por empresa homologada.

Las penalidades previstas son las generales de la LCSP y las específicas del PCAP, teniendo en cuenta lo establecido en el PPT.

De conformidad con el artículo 202.4 todas las condiciones especiales de ejecución que formen parte del contrato serán igualmente exigidas a todos los subcontratistas que formen parte de la ejecución del mismo.

15. Innecesaria fiscalización previa del expediente

Tratándose de un presupuesto inferior a 1.871.584,35 euros (IVA Incluido) no es necesaria la fiscalización previa del expediente en virtud de lo dispuesto en Resolución de 15 de diciembre de 2009, de la Intervención General de Junta de Andalucía, sobre la implantación del procedimiento previsto en el párrafo segundo del artículo 85.2 de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en las entidades sometidas a control financiero permanente, y el párrafo segundo del artículo 93.2 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

Jefa de Equipo RIB Polígono Sur
Fdo.: Ana Gayoso Rodríguez

Jefe de la Sección Técnica
Fdo.: Rafael Rivera Blancas

FIRMADO POR	RAFAEL RIVERA BLANCAS		29/05/2023	PÁGINA 8/8
	ANA GAYOSO RODRIGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2imH5FM463SQP658MVP9TWWKUK6AQ		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	