MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO SITUADO EN ALAMEDA CRISTINA, 11 EN JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Expte.: CONTR 2023/1181285

1. NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN.

El Decreto-ley 16/2020, de 16 de junio, por el que, con carácter extraordinario y urgente, se establecen medidas en materia de empleo, así como para la gestión y administración de las sedes administrativas ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19), regula las normas comunes para la gestión y administración de los edificios destinados a sedes de la Administración de la Junta de Andalucía y sus Agencias. Mediante este Decreto-Ley se simplifica y racionaliza la contratación, gestión y administración de los edificios administrativos bajo el principio de gestión unificada de los edificios. Este principio implica que en cada inmueble exista un único órgano responsable de la gestión y administración del edificio. En la disposición transitoria única se establece la obligación de que los edificios destinados a sedes administrativas sean adscritos en un plazo de 3 meses en virtud de resolución de adscripción emitida por la Dirección General de Patrimonio.

Mediante Resolución, de 23 de junio de 2023, de la Dirección General de Patrimonio, se considera como múltiple el Edificio Administrativo situado en Alameda de Cristina, 11, que consta anotado con el número 2000001071 en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con destino a sede de las siguientes dependencias administrativas de varias Consejerías (o Agencias):

- Unidad Tributaria de Jerez. Agencia Tributaria de Andalucía

- Centro de Profesorado de Jerez de la Frontera de la la Delegación Territorial de Desarrollo Educativo y Formación Profesional y de Universidad, Investigación e Innovación en Cádiz.

- Centro de Mediación, Arbitraje y Conciliación y al Sistema Extrajudicial de Resolución de Conflictos Laborales del Consejo Andaluz de Relaciones Laborales de la Delegación Territorial de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo en Cádiz.

El citado edificio es adscrito, por tanto, a la Dirección General de Patrimonio, con efectos a partir del 2 de julio de 2023 correspondiendo la gestión y administración del mismo a la Delegación Territorial de Economía, Hacienda, Fondos Europeos e Industria, Energía y Minas en Cádiz a través del Servicio de Patrimonio.

Hasta el 1 de julio de 2023 el inmueble estaba adscrito a la Agencia Tributaria de Andalucía, coexistiendo hasta el momento para acometer el mantenimiento integral del edificio, una pluralidad de contratos menores tramitados por las tres dependencias

administrativas que comparten el espacio.

A título de ejemplo, contratos menores relativos al mantenimiento de ascensores, instalaciones eléctricas, climatización, sistemas contra incendios, varios, obras menores etc.

Tales necesidades que además no son puntuales sino recurrentes en el tiempo aconsejan abandonar la contratación menor para emprender la licitación de un contrato global que abarque todas las prestaciones necesarias para el adecuado mantenimiento y conservación del edificio.

2. OBJETO.

El objeto del contrato es el servicio de conservación, mantenimiento integral y gestión técnica del edificio administrativo situado en Alameda Cristina, 11 en Jerez de la Frontera (Cádiz), a fin de garantizar su funcionamiento de modo continuado, consistente en mantenimiento preventivo, correctivo, sustitutivo, conductivo, así como otras tareas vinculadas a la conservación y mantenimiento todo ello de acuerdo con las prescripciones que se contienen en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

El contrato a celebrar es de servicios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Contratos del Sector Público.

3. ALCANCE.

El alcance del contrato queda recogido en el apartado 2 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

4. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 119, así como en el art 131 y siguientes de la Ley de Contratos del Sector Público, el expediente se tramitará de forma urgente y mediante procedimiento abierto, utilizando criterios de adjudicación cuantificables mediante aplicación de fórmulas.

5. REGULACIÓN ARMONIZADA.

El contrato no está sujeto a regulación armonizada, de acuerdo con el artículo 22.1.b) de la Ley de Contratos del Sector Público, al ser su Valor Estimado inferior a 215.000,00 €.

6. DIVISIÓN POR LOTES.

No procede la división en lotes del contrato, en tanto se trata de un servicio a prestar en una sola sede. El objeto del contrato está referido a un edificio tomado en su conjunto como unidad funcional, considerándose que la prestación de los trabajos de mantenimiento objeto

del mismo por una sola empresa constituirá una optimización de recursos, por la reducción de costes y mejora de la eficiencia. Por ello, se considera que el objeto del contrato no es susceptible de división en lotes, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 99 de la Ley de Contratos del Sector Público, no resultando aconsejable su división, ya que en caso contrario, ésta podría hacer la ejecución del contrato excesivamente onerosa y socavar la adecuada ejecución del mismo.

El objeto del contrato requiere un control desde el punto de vista técnico, sobre las prestaciones a realizar, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes.

Por el contrario, la gestión integral con un único interlocutor supone un mejor seguimiento, control y coordinación del expediente por parte del órgano de contratación, por lo que una división en lotes podría ocasionar disfunciones en perjuicio del buen funcionamiento del servicio.

7. DURACIÓN DEL CONTRATO.

Veinticuatro meses a partir de la fecha de inicio de ejecución que a tal efecto se establezca en el contrato formalizado, prorrogables como máximo por otros doce meses , sin que la duración total incluidas las posibles prórrogas pueda superar los treinta y seis meses.

Previsiblemente el periodo de ejecución abarcará del 01/06/2024 al 31/05/2026, con posibilidad de una prórroga de 1 año.

8. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO.

El presupuesto de licitación se ha determinado en función del coste anual del mantenimiento del edificio considerando la dotación mínima de personal y su dedicación, así como los medios materiales y equipos que deberán ser asumidos por la empresa adjudicataria, en base a la experiencia acumulada en el servicio de conservación y mantenimiento.

El valor del presupuesto máximo propuesto se ha realizado de acuerdo con lo previsto en el artículo 100 de la Ley de Contratos del Sector Público.

En el momento de elaborarlo, el órgano de contratación ha velado por que el presupuesto base de licitación sea adecuado a los precios del mercado. A tal efecto, el presupuesto base de licitación se ha desglosado indicando tanto en la memoria económica como en el pliego de cláusulas administrativas particulares, los costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación.

En el presente contrato, el coste de los salarios de las personas empleadas para su ejecución forman parte del precio total del contrato, y por ello en el detalle del presupuesto base de licitación en la memoria económica se ha indicado de forma desglosada según categoría profesional los costes salariales estimados a partir del

convenio laboral de referencia, Convenio de la Industria del Metal en Cádiz publicado el 18 de marzo de 2022 en el Boletín Oficial de la provincia de Cádiz.

En relación a la desagregación de género, el presupuesto base de licitación, en aplicación de lo dispuesto en el articulo 100 de la LCSP, no puede desagregarse por género, dado que el Convenio Colectivo aplicable no establece diferencias por razón de género sino por categorías profesionales.

De forma resumida se indican las subpartidas y cálculo del Presupuesto Base de Licitación , que han sido debidamente desarrolladas en la memoria económica de fecha 27/02/2024:

a) Costes laborales: 47.974,53€.
b) Otros costes directos (vestuario, herramientas, sistemas de intercomunicación, materiales etc):17.516,53€.
c) Gastos de revisiones/mantenimiento: 22.588,55€
d) Presupuesto de ejecución material (PEM) (a+b+c): 88.079,61€
e) Gastos Generales (13% PEM): 11.450,35€
f) Beneficio industrial (6% PEM): 5.284,78€
g) Presupuesto Base de Licitación (IVA excluido): 104.814,74 €
h) Importe del IVA del Presupuesto Base de Licitación (21%): 22.011,10 €
i) Presupuesto Base de Licitación (IVA incluido): 126.825,84€

Cálculo del Valor Estimado:

El valor estimado comprende el importe del presupuesto base de licitación, IVA excluido, así como el importe relativo a la eventual prórroga de 1 año, IVA exc, y la posible modificación al alza de hasta el 20% prevista en el PCAP, dando como resultado el siguiente importe:

(104.814,74 + 104.814,74/2) x 1,2= **188.666,53€**.

9.CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL ASÍ COMO ECONÓMICO-FINANCIERA Y CLASIFICACIÓN.

1. Como criterios de <u>solvencia técnica o profesional</u> se han determinado el siguiente:

1. 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.
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 **70 %** de su anualidad media, es decir igual o superior a **44.389,04€**, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

Periodo para tener en consideración los servicios realizados a efectos de justificar la solvencia técnica: los tres últimos años.

Sistema para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato: tres primeros dígitos de la CPV.

Cuando la persona contratista sea una **empresa de nueva creación -antigüedad inferior a cinco años-**, su solvencia técnica o profesional se acreditará por los siguientes medios siendo éstos de carácter **acumulativo:**

1.1.-Titulaciones académicas y profesionales de la persona licitadora y del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato, así como del personal técnico encargado directamente de la misma, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación.
- Se exige que el personal responsable de la ejecución del contrato, tanto la persona Directora Técnica como la persona Oficial 1ª A (véase Anexo C del PPT) posea una **experiencia de 3 años en trabajos de la misma naturaleza que la que constituye el objeto del contrato**.

1.2.-Declaración indicando la **maquinaria, material y equipo técnico** del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.
Se exige que la maquinaria, material y/o equipo técnico para la ejecución de los trabajos o prestaciones reúna las siguientes condiciones mínimas: las establecidas en el Anexo D del PPT.

Se entiende por **empresa de nueva creación** aquel operador económico o entidad que tenga menos de cinco años de creación, contados a partir de la fecha en la que adquirió su personalidad jurídica mediante su inscripción en el Registro Mercantil u Registro que corresponda, computados hasta la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas.

La condición de empresa de nueva creación será **acreditada** mediante la presentación de la escritura o documento de constitución, debidamente inscrito, con constancia de su inscripción, en el Registro Público que corresponda.

2. Como criterios de <u>solvencia económico-financiera</u> se han determinado los siguientes criterios alternativos:

1. **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: **282.999,80 euros**.

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).

2. El patrimonio neto según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas deberá superar **25.365,17 euros**.

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.

Respecto a la clasificación, al tratarse de un contrato de servicios no es exigible la misma. Además al no encontrarse el objeto del contrato entre los códigos CPV del Anexo II del RGLCAP, no es preciso indicar en el PCAP, grupo, subgrupo y categoría de clasificación del contrato admisible.

10. CRITERIOS PARA ADJUDICAR EL CONTRATO Y CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la económicamente mas ventajosa, en virtud del principio de mejor relación calidad-precio, se atenderá a varios criterios de adjudicación evaluables de forma automática, hasta un máximo de 100 puntos.

1. Proposición económica (hasta 90 puntos).
La máxima puntuación (90 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$X = \frac{Max \times (PL - Of)}{PL - OMB}$$

siendo,

PL= Presupuesto de Licitación (en euros)
Max= Puntuación máxima de la proposición económica
OMB= Oferta Más Baja (en euros)
Of= Oferta económica de la empresa (en euros)

2. Mejoras (hasta 10 puntos).

2.1.Importe extra para materiales (Hasta 10 puntos).

Se valorara con 10 puntos la propuesta de mayor importe extra al indicado en el desglose del presupuesto base de licitación del Anexo I apartado 2. del PCAP y en la memoria económica (materiales años 2024, 2025 y 2026 por importe total de 8.547,76 € IVA excluido), con un máximo de 8.000,00 euros, IVA excluido, correspondiente a los dos años del contrato, valorándose el resto de las propuestas de forma proporcional según la formula abajo indicada .

El citado importe extra no tendrá repercusión económica y estará a disposición de la Administración, con cargo al cual el adjudicatario suministrara los materiales fungibles, los productos consumibles y los repuestos necesarios para atender las necesidades del mantenimiento preventivo, correctivo o sustitutivo que la persona Responsable del contrato estime conveniente que sean adquiridos directamente por el adjudicatario.

Para su cálculo se aplicara una regla de tres simple:

Pi = L x 10/8.000

Donde: Pi = puntos obtenidos.
L = oferta de importe extra para materiales

En el caso de prórroga del contrato el importe ofertado se ampliará proporcionalmente al plazo de la misma.

La propuesta deberá indicar el importe extra de materiales ofertado, con el máximo indicado de 8.000 euros, IVA excluido, y su extrapolación al posible periodo de prórroga.

Solo se valoraría la oferta cuando comprendiera también el periodo de los doce meses adicionales de posible prórroga. Los materiales que se oferten habrán de cubrir los requisitos establecidos para el plazo inicial de ejecución y, en caso de prórroga habrán de incrementarse proporcionalmente de forma que el contrato quede prorrogado en las mismas condiciones.

CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN:

Para dar cumplimiento a las exigencias sociales establecidas en el artículo 1.3 de la LCSP, se establece la siguiente condición especial de ejecución del contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 202 de dicho texto legal:

1. La persona contratista organizará anualmente una actividad formativa para el personal que preste el servicio, en la sede del edificio objeto de mantenimiento y conservación, que se impartirá por personal de Centros de Formación autorizados por la Junta de Andalucía, con una duración mínima de 10 horas lectivas de formación presencial y que versará sobre las siguientes materias:

- Primer año: Mantenimiento de edificios.
- Segundo año: Climatización de edificios.

La persona contratista adoptará las medidas correspondientes de tal modo que el desarrollo de las actividades formativas no interfieran con la prestación del servicio de mantenimiento y conservación.

La persona contratista deberá entregar anualmente a la Administración, por medio del registro electrónico de la Junta de Andalucía o cualquier otro medio consignado en derecho, la certificación y/o diploma que acredite el cumplimiento de esta condición especial de ejecución del contrato, y que incluya los datos del Centro de Formación que impartió la formación, número de horas y personal asistente que ha recibido la formación.

11. INSUFICIENCIA DE MEDIOS.

La Delegación Territorial de Economía, Hacienda, Fondos Europeos e Industria, Energía y Minas en Cádiz a través de su Servicio de Patrimonio no cuenta con los medios personales ni materiales adecuados para la satisfacción de dicha necesidad por lo que se propone la tramitación de un expediente de contratación de acuerdo con el artículo 28.1 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 Ley de Contratos del Sector Público).

12.-CONCLUSIÓN .

La prestación del servicio objeto del contrato requiere la disponibilidad de recursos humanos y técnicos especializados, así como de autorizaciones administrativas específicas para el mantenimiento de ciertas instalaciones. La Delegación Territorial de Economía, Hacienda, Fondos Europeos e Industria, Energía y Minas en Cádiz a través de su Servicio de Patrimonio carece de dichos medios, por lo que resulta imprescindible acudir a la contratación externa del servicio con alguna de las empresas especializadas del sector, mediante procedimiento abierto de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la Ley

de Contratos del Sector Público.

LA DELEGADA TERRITORIAL

Fdo.- Inmaculada Olivero Corral