MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE SOLARES Y EDIFICACIONES PROPIEDAD DE AVRA EN LA PROVINCIA DE JAÉN

Código PRINEX: ME-013-LIMPIEZA DE SOLARES

Código Expte G3: 2024/000583
Código Expte GEC: 2024/0000374313

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 116.4 de la vigente Ley de Contratos del Sector Público y 73.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas se emite la presente Memoria justificativa, considerándose a su vez como informe razonado sobre la necesidad, características e importe calculado de las prestaciones objeto del contrato.

1. Naturaleza y objeto del contrato.

El objeto del presente contrato es el servicio de mantenimiento de condiciones de seguridad, salubridad y ornato de solares y edificaciones propiedad de AVRA en la provincia de Jaén.

2. Tipo de contrato.

El contrato que se propone se define como contrato de servicios de conformidad con lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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).

3. Necesidad, idoneidad de la contratación.

De conformidad con los artículos 28 y 116 de la mencionada Ley 9/2017, la justificación de la contratación que se propone resulta de lo establecido en las ordenanzas municipales sobre el deber de conservación de los inmuebles. Los solares y edificaciones deben de mantenerse en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía dispone de solares, suelo y edificaciones por distintos municipios de la provincia de Jaén, cuyas ordenanzas disponen de forma análoga el deber de mantenimiento y conservación. Entre los municipios aludidos se encuentran los siguientes: Alcalá la Real, Andújar, Baeza, Cazorla, Huelma, Jaén, La Carolina, Linares, Martos, Peal de Becerro, Torredonjimeno y Úbeda.

4. Informe de insuficiencia de medios.

AVRA no cuenta con los medios materiales ni personales especializados propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia de que haya que acudirse a la contratación externa de servicios de esta naturaleza.

5. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/04/2024 12:20:21	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3Y2SJ4J3xp9rR43H3Ra7fJB3Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

De conformidad con el artículo 99.3 párrafo segundo de la LCSP, no se prevé la división del objeto del contrato en lotes al implicar la necesidad de tener que coordinar la ejecución de las diferentes servicios, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes, generando un riesgo para la correcta ejecución del contrato.

6. Tramitación y procedimiento de licitación.

Se propone el procedimiento abierto simplificado previsto en el art. 159 LCSP, por la cuantía del contrato con un valor estimado de 135.155 €, que se sitúa por debajo del límite legal para esta modalidad de contratación fijado en 143.000,00 €, todo ello en relación con el principio de eficiencia en la contratación pública.

7. Plazo de duración y posibilidad de prórroga.

De conformidad con el artículo 29 de la LCSP, se prevé un plazo de duración de 12 meses, sin posibilidad de prórroga. En todo caso, el contrato finalizará cuando se agote el importe máximo previsto en el mismo según lo indicado en el PPT.

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 TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS (135.155,00 €), IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido, de CIENTO SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (163.537,55 €).

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 135.155,00 euros, IVA excluido.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado del contrato incluye todos los costes directos e indirectos, los salariales de la mano de obra directa, gastos generales de estructura y beneficio industrial, siendo el coste salarial el de mayor relevancia, por la propia naturaleza personal de la prestación.

Código CPV: 77314000-4 Servicio mantenimiento de terrenos
45262520-2 Trabajos de albañilería

9. Presupuesto PRINEX.

El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código META-013.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/04/2024 12:20:21	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3Y2SJ4J3xp9rR43H3Ra7fJB3Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Anualidad	Total importe euros (sin iva)	Partida presupuestaria
2024	3.120	2560.1.9.8 Alcalá Real/Las Monjas 3 y 5
2025	2.080	
2024	2.160	4634.1.9.8 Alcalá Real/ Cronista Benavides 3
2025	1.440	
2024	1.560	2760.1.9.8 Alcalá Real/Martinez Mont. 27-29
2025	1.040	
2024	1.800	80.1.9.8 Andújar/UA-37 El Camping
2025	1.200	
2024	630	85.1.9.8 Jaén/Parcelas RNP-1
2025	420	
2024	2.400	2770.1.9.8 Jaén/Hornos Negros 4-6
2025	1.600	
2024	2.700	3576.1.9.8 Jaén/Duende Magdalena 2
2025	1.800	
2024	600	3644.1.9.8 Jaén/Asdrúbal 2
2025	400	
2024	480	3645.1.9.8 Jaén/Positillo 14
2025	320	
2024	6.000	4167.1.9.8 Jaén/Pz Magdalena 18
2025	4.000	
2024	3.660	2480.1.9.8 Jaén/APA III San Andrés
2025	2.440	
2024	1.560	2746.1.9.8 Martos/Cobatillas Altas 34
2025	1.040	
2024	1.542	2650.1.9.8 Martos/Pastrana 20
2025	1.028	
2024	2.160	2744.1.9.8 Martos/Roa 29
2025	1.440	
2024	1.500	3264.1.9.8 Martos/UE 8_Fuente de la Villa
2025	1.000	
2024	3.000	2745.1.9.8 Martos/Los Cojos 84
2025	2.000	
2024	600	

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/04/2024 12:20:21	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3Y2SJ4J3xp9rR43H3Ra7fJB3Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2025	400	2495.1.9.8 Martos/San Pedro 14
2024	600	2649.1.9.8 Martos/San Pedro 19
2025	400	
2024	1.560	3888.1.9.8 Martos/Porcuna 40
2025	1.040	
2024	7.200	377.1.9.8 Torredonjimeno/P.I. Mirabueno
2025	4.800	
2024	1.320	2752.1.9.8 Martos/Hospital 19
2025	880	
2024	6.000	3789.1.9.8 Martos/Real San Fernando 52
2025	4.000	
2024	2.460	2385.1.9.8 Martos/Real San Fernando 30
2025	1.640	
2024	480	3790.1.9.8 Martos/Felipe II 54
2025	320	
2024	480	4109.1.9.8 Martos/Motril 35
2025	320	
2024	2.100	3860.1.9.8 Martos/Real de San Fernando 47
2025	1.400	
2024	900	3763.1.9.8 Úbeda/Torrenueva
2025	600	
2024	540	4635.1.9.8 Úbeda/Particiones 6
2025	360	
2024	1.500	2022.1.9.8 Úbeda/Ariza 5
2025	1.000	
2024	600	4636.1.9.8 Úbeda/Valencia 14
2025	400	
2024	630	2386.1.9.8 Úbeda/Llana de San Millán
2025	420	
2024	630	2297.1.9.8 Úbeda/Redondos 2-4-6
2025	420	
2024	5.100	849.1.9.8 Cazorla/UA-1
2025	3.400	
2024	4.635	921.1.9.8 Huelma/Sector 1 Los Retiros
2025	3.090	

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/04/2024 12:20:21	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3Y2SJ4J3xp9rR43H3Ra7fJB3Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2024	630	66.1.9.8 La Carolina/UA-3
2025	420	
2024	3.420	2019.1.9.8 Baeza/San Vicente 47
2025	2.280	
2024	600	2020.1.9.8 Baeza/ Cura 19
2025	400	
2024	1.236	2818.1.9.8 Linares/ Gabriela Mitral (70 VPO)
2025	824	
2024	1.800	673.1.9.8 Peal Becerro/ El Arpa
2025	1.200	
2024	1.200	389.1.9.8 Jaén/ La Corona
2025	800	

La financiación proviene de los fondos propios de AVRA.

10. Órgano de contratación.

El órgano de contratación es el Director Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Jaén, de conformidad con el art. 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 (en su caso).

En el presente expediente no será exigible clasificación administrativa del empresario, tal y como se recoge en el artículo 77.1 b) de la LCSP, pero en caso de poseerla, ésta acreditará su solvencia económica y financiera, técnica o profesional.

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

Grupo	Subgrupo	Categoría	Grupo	Subgrupo	Categoría
O	1	A	O	1	1
O	6	A	O	6	1

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

Los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional serán los establecidos en el Anexo I-4B del PCAP y son los siguientes:

1.- Criterios y medios de acreditación de la solvencia económica y financiera:

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/04/2024 12:20:21	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3Y2SJ4J3xp9rR43H3Ra7fJB3Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

☐ **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: 100.000 euros.[1]

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.- Criterios y medios de acreditación de la Solvencia técnica o profesional.

☐ **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, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

Sistema para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato: CPV: 77314000-8 Servicio mantenimiento de terrenos.

Periodo para tener en consideración los servicios realizados a efectos de justificar la solvencia técnica[2]**:** 3 años.

13. Criterios de adjudicación.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 116.4 c) en relación con el 145.3 g) de la LCSP, se establecen dos criterios de adjudicación, la determinación de la oferta mejor calidad-precio resultará de la aplicación de las puntuaciones siguientes :

1Indicar el volumen de negocios mínimo exigido que no podrá exceder de una vez y media el valor estimado del contrato, salvo en casos justificados en los que deberán indicarse las principales razones de la imposición de dicho requisito.

2El periodo para tener en consideración los servicios realizados será el de los tres últimos años, salvo que se considere necesario establecer otro mayor, para garantizar un nivel adecuado de competencia y previa justificación en el expediente.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/04/2024 12:20:21	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3Y2SJ4J3xp9rR43H3Ra7fJB3Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Oferta económica:_____ de 0 a 80 puntos
Mejoras 1 y 2: _____ de 0 a 20 puntos
100 PUNTOS

Según el Anexo I-8 B Criterios de Adjudicación Valorados mediante la aplicación de fórmulas del PCAP, respecto a la fórmula de valoración del apartado económico, los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje sobre los capítulos que componen la base de precios de servicios de mantenimiento de los inmuebles adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas. Es decir, a los precios propuestos por AVRA habrá que deducirle el porcentaje de baja ofertado por capítulo y añadir el IVA correspondiente.

Esta baja afectará únicamente a los precios manteniéndose invariable el presupuesto base de licitación.

Gracias al estudio del histórico de este tipo de servicios ejecutados por AVRA, se ve la necesidad de ponderar las bajas ofertadas por capítulos por los licitadores para así llegar a un porcentaje de baja global ponderada que será la resultante de la media aritmética de las bajas ponderadas por capítulos.

Se puntuará con la máxima puntuación aquella oferta económica con mayor porcentaje de baja global ponderada (excepto cuando se haya estimado el carácter desproporcionado o anormal de esta baja global ponderada según los criterios del Anexo I-8 B del Pliego de Clausulas Administrativas Particulares) y obtendrá cero puntos aquellas oferta que haya realizado ninguna baja sobre ningún capítulo del listado de precios de servicios de reparaciones (por lo tanto, su baja global ponderada sería cero).

2.- Mejoras:

Mejora 1: 10 puntos a la oferta que incluya realizar pequeñas reparaciones o reposiciones de cerramiento de hasta 2 metros cuadrados, en caso de que sea necesario, sin coste económico para AVRA. En caso contrario, 0 puntos

Mejora 2: 10 puntos a la oferta que se comprometa a aportar los certificados de toda la Gestión de Residuos correspondiente y necesaria en cada una de las actuaciones que lo requieran, sin coste económico para AVRA. En caso contrario 0 puntos.

14. Condiciones especiales de ejecución.

En cumplimiento de lo exigido en el art. 202 de la LCSP, se establece una obligación especial de ejecución del contrato, consistente en:

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 Administración 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.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/04/2024 12:20:21	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3Y2SJ4J3xp9rR43H3Ra7fJB3Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

b) La correcta cotización a la Seguridad Social por la totalidad de la jornada que cada trabajador lleve a cabo, de conformidad con lo establecido en los Pliegos, en el contrato en la legislación vigente. A tales efectos deberán presentar mensualmente en la Dirección Provincial de AVRA en Jaén la documentación acreditativa del pago a la seguridad social de los trabajadores. En cualquier momento, podrá la Administración requerir a los adjudicatarios que aporten certificación de la Seguridad Social de inexistencia de deuda líquida y exigible.

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.

En Jaén, a la fecha de la firma electrónica.

Ana Belén Martínez Parras

Jefa de la Sección Técnica

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		24/04/2024 12:20:21	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3Y2SJ4J3xp9rR43H3Ra7fJB3Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	