

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO INTEGRAL DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉCNICAS EN LA RESIDENCIA DE DEPORTISTAS (Expdte. C101-10RB-0125-0006) CON PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN DE 94.363,83 € (IVA excluido)

CPV: 50700000-2

1. ANTECEDENTES

La Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía, S.A., de acuerdo con sus estatutos (según el Acuerdo de 12 de julio de 2016, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Acuerdo de 27 de julio de 2010, que autorizaba la creación de la «Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía, S.A.» y por el que se aprueban los nuevos estatutos de la citada empresa pública para su adaptación a la normativa reguladora de las sociedades de capital), contempla en su objeto social entre otros:

«1. Constituye el objeto de la sociedad la realización de actividades y servicios tendentes a la mejora y crecimiento de la industria turística y del deporte, a cuyo fin desarrolla principalmente las siguientes acciones:

- a) La realización de actuaciones orientadas al crecimiento y desarrollo de la industria turística y del deporte en todos sus aspectos.
- b) La gestión de las instalaciones turísticas o deportivas, adscritas a la Consejería competente en materia de turismo y de deporte, conforme al régimen de encomiendas previsto en el artículo 106 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, así como la elaboración de planes, ejecución de obras y trabajos que resulten necesarios para la mejor explotación de las mismas.
- d) La realización de todo tipo de actuaciones, obras y trabajos para la conservación y transformación de los recursos e instalaciones turísticas, así como la ejecución de obras de instalaciones y equipamientos deportivos.
- e) La gestión y explotación de bienes inmuebles y servicios afectos al uso turístico o deportivo.

Por otro lado, la ORDEN de 16 de mayo de 1997, por la que se regula la efectiva prestación de las actividades asignadas a la Empresa Pública de Deporte Andaluz, SA; haciendo la puesta a disposición a disposición de la Empresa Pública de Deporte Andaluz, S.A. las instalaciones de remo y piragüismo, con sus correspondientes servicios, estando dentro de los espacios e infraestructuras la Residencia de Deportistas como parte de ésta.

Según se prevé en el Programa de Actuación, Inversión y Financiación (PAIF) los servicios a contratar apuntan al objetivo de Optimizar la gestión de Instalaciones Deportivas de la Junta de Andalucía, en aras a incrementar la práctica deportiva.

En este sentido, para las instalaciones deportivas adscritas a la empresa Centro Especializado de Remo y Piragüismo en el que se encuentra la Residencia de Deportistas, la financiación del servicio responde a los créditos generados por recursos propios, los ingresos propios y el Capítulo IV con cargo a la partida presupuestaria 1200010G46A443640001.

En este contexto, la contratación del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones técnicas de la Residencia de Deportistas se justifica por las siguientes razones:

Garantía de Operatividad y Seguridad: La correcta gestión del mantenimiento de las instalaciones técnicas es esencial para asegurar que todos los equipos y sistemas funcionen de



manera óptima. Esto no solo garantiza la seguridad de los deportistas y usuarios, sino que también evita interrupciones en el servicio, asegurando una operación continua y sin fallos.

Eficiencia Económica y Racionalización del Gasto: La contratación de un servicio integral de mantenimiento permite una gestión más eficiente de los recursos económicos. La centralización de estos servicios reduce los costes operativos y optimiza el uso de los recursos, alineándose con los objetivos de racionalización del gasto de la empresa pública.

Mejora y Desarrollo Continuo: La experiencia en la gestión de otras instalaciones similares ha demostrado que un mantenimiento adecuado contribuye significativamente al desarrollo y mejora continua de las instalaciones deportivas y turísticas. Esto asegura que las instalaciones se mantengan en condiciones óptimas, prolongando su vida útil y aumentando su valor.

Conservación y Protección de Recursos: Un programa de mantenimiento integral ayuda en la conservación y transformación de los recursos e instalaciones turísticas y deportivas. La detección temprana de posibles problemas y la intervención rápida y eficiente protegen las inversiones realizadas y aseguran la sostenibilidad de las instalaciones a largo plazo.

Cumplimiento Normativo: La gestión adecuada del mantenimiento incluye la realización de todas las inspecciones y controles necesarios para cumplir con las normativas vigentes en materia de seguridad, salud y medio ambiente. Esto no solo evita posibles sanciones, sino que también garantiza un entorno seguro y saludable para todos los usuarios.

Optimización del Rendimiento de las Instalaciones: Un mantenimiento preventivo y correctivo regular asegura que las instalaciones operen siempre en las mejores condiciones posibles, optimizando su rendimiento y evitando costosos tiempos de inactividad y reparaciones de emergencia.

En resumen, la contratación del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones técnicas de la Residencia de Deportistas es una necesidad imperativa para garantizar la seguridad, eficiencia, conservación y óptimo funcionamiento de las instalaciones, alineándose con los objetivos estratégicos de la Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía, S.A.

2. FINANCIACIÓN

Financiación recogida en los proyectos y fuentes financieras que se indican a continuación, previstos en el Objetivo 3.2.1.1 del PAIF de Turismo y Deporte de Andalucía. Las fuentes de financiación (IVA Incluido) son las siguientes:

ANUALIDAD	PROYECTO	Fuente financiera	IMPORTE
2025	PRY2025-8035	00.25.00.000.00.00D	47.575,10 €
2026	PRY2026-8035	00.26.00.000.00.00D	57.090,12 €
2027	PRY2027-8035	00.27.00.000.00.00D	9.515,01 €
			114.180,23 €

3. NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE CUBRIR

El objeto de la contratación es la prestación del Servicio de Gestión del Mantenimiento de las instalaciones técnicas de la Residencia de Deportistas, ubicada en la glorieta de Beatriz Manchón S/N, Isla de la Cartuja, Sevilla. La prestación del servicio comprenderá:

1. Mantenimiento Integral: La gestión del mantenimiento integral incluye tanto el mantenimiento correctivo como el preventivo, según las especificaciones detalladas en el pliego de prescripciones técnicas.



2. Gestión Administrativa: La gestión administrativa ante organismos públicos en relación a la inscripción, inspección, regularización, normalización y evaluación de todas las instalaciones técnicas existentes. Esto incluye aquellas instalaciones que, siendo obligatorias por normativa, no se encuentren regularizadas al inicio del contrato o requieran inspecciones y/o controles periódicos.

3. Instalaciones Técnicas cubiertas:

- Instalación Eléctrica: Red de distribución eléctrica en baja tensión.
- Instalación de Saneamiento.
- Instalación de Agua Potable: Suministro y distribución.
- Instalación de Agua Caliente Sanitaria: Producción y suministro de gas.
- Instalación de Climatización.
- Mantenimiento de Ascensores.
- Mantenimiento para el Control de la Legionelosis.
- Mantenimiento y Movimiento de Mobiliario.
- Mantenimiento Elementos Constructivos: Maderas, paramentos, carpinterías metálicas, etc.
- Asesoramiento Técnico al Responsable del Contrato.
- Asistencia Técnica a Reuniones y Visitas cuando lo requieran los organismos competentes.

4. Instalaciones de Telecomunicaciones: Megafonía, producción y reproducción de sonido, elementos receptores, amplificadores, decodificadores y de distribución de señales AM-FM TV, telefonía y datos.

5. Tipos de Mantenimiento:

- Mantenimiento Correctivo: Consiste en reparar, adecuar o reponer repuestos de todos los sistemas y equipos objeto del contrato. Los materiales necesarios serán sufragados por la empresa pública, mientras que la mano de obra y medios auxiliares serán por cuenta de la adjudicataria.
- Mantenimiento Preventivo: Incluye todas las actuaciones necesarias para garantizar el perfecto funcionamiento de las instalaciones antes de que se produzca una incidencia. Esto implica la programación de inspecciones, ajustes, reparaciones, limpieza, calibración, etc.

6. Materiales y Equipamientos:

- Repuestos y Materiales: Los repuestos necesarios para las reparaciones serán por cuenta de Turismo y Deporte de Andalucía, con características técnicas iguales a los existentes. La adjudicataria propondrá soluciones en caso de descatalogación de elementos.
- Materiales Fungibles: Lubricantes, adhesivos, cintas adhesivas, tornillería, lijas, etc., serán por cuenta de la adjudicataria.
- Herramientas y Equipamientos: Herramientas de mano, equipos de diagnóstico, elementos de elevación, etc., serán proporcionados por la adjudicataria.

7. Personal de la Adjudicataria:

- Director/a de Mantenimiento: Designado por la adjudicataria, con formación y experiencia acreditada, encargado de la supervisión y control del servicio.
- Técnicos y Operarios de Mantenimiento: Con formación y experiencia necesarias para acometer las tareas planificadas, debidamente uniformados y capacitados en primeros auxilios y RCP.

8. Horarios y Días de Servicio:

- Dotación de Personal: Suficiente para acometer los trabajos de forma eficiente y segura, minimizando la afectación al normal desarrollo de la actividad del centro.
- Urgencias: Las incidencias graves deberán ser atendidas en un plazo máximo de 3 horas y las menos graves en 12 horas.



9. Acreditaciones y Certificaciones:

- La adjudicataria deberá contar con diversas acreditaciones y certificaciones, como Instalador Autorizado en Baja Tensión, Empresa Frigorista Nivel 2, RITE, y formación en prevención de riesgos laborales, entre otras.

10. Plan de Mantenimiento:

- Informe Inicial: Estado e inventario de los equipos de mantenimiento.
- Gestión del Mantenimiento: Detalle de todas las actuaciones de mantenimiento, indicando la tarea, su frecuencia y metodología.
- Relación del Personal: Detallada con sus funciones y jerarquía.
- Relación de Empresas Subcontratadas: Detallando su nombre, dirección, contacto y registros administrativos.

11. Documentos Informes y Registros:

- Actas de Reparación: Descripción de anomalías, fecha de detección y reparación, empresa que realizó la reparación, etc.
- Informes Trimestrales: Cuadro resumen de averías, actas de reparación, facturas, y gestión administrativa ante organismos oficiales.
- Memoria Anual: Recopilación de aspectos generales y particulares del desarrollo del mantenimiento.

En resumen, la necesidad de este contrato radica en garantizar la operatividad, seguridad, eficiencia y conservación de las instalaciones de la Residencia de Deportistas, asegurando así su funcionamiento óptimo y continuo.

4. DESGLOSE DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN PREVISTO

El presente contrato tiene un Presupuesto Base de Licitación de CIENTO CATORCE MIL CIENTO OCHENTA EUROS CON VEINTITRES CÉNTIMOS (114.180,23 €) IVA incluido. Atendiendo a lo indicado en el artículo 100.2 de la LCSP, el citado presupuesto se desglosa según se señala a continuación:

Concepto	Importe (€)
A. Costes directos	60.755,50 €
B. Costes indirectos ¹	21.300,00 €
C. Total presupuesto ejecución material (A + B)	82.055,50 €
D. Beneficio industrial y GG (15% s/ ejecución material)	12.308,33 €
E. Presupuesto ejecución por contrata (C+D)	94.363,83 €
F. IVA (21%)	19.816,40 €
G. Presupuesto base de licitación (E+F)	114.180,23 €

Los costes directos contemplados en la determinación del presupuesto base de licitación son los siguientes:

Concepto	Importe (€)
Personal, Mano de obra	60.755,50 €
Total costes directos	60.755,50 €

¹ Contempla amortizaciones, supervisión y control de calidad, y otros conceptos asociados a la producción que se pretende contratar.



El cálculo de los costes directos contemplados, se considera para el cálculo C. Colectivo. Convenio Colectivo de Sector de INDUSTRIAS SIDEROMETALURGICAS (41002445011982) de Sevilla. El coste se desglosa de la siguiente forma:

Trabajador/a	Convenio*	Tipo Contrato	Categoría	Fecha Antigüedad	% Jornada laboral	Salario Base	P. pagas extras**	Antigüedad***	Plus Productividad	Plus Transporte	Plus Asistencia	Otros	Salario bruto año	S.S	Total
	Metal Sevilla	Indefinido	Tecnico Mto Of.1*	02/03/2021	100	13.449,60 €	2.241,60 €	270,60 €	2.551,20 €	1.029,60 €	1.725,60 €	348,00 €	21.616,20 €	8.348,18 €	29.964,38 €
Total														29.964,38 €	

* Los trabajadores de Mantenimiento de la RESIDENCIA se rigen por el convenio de Metal Sevilla con precios actualizados al año 2024
** Se incluyen la pagas extras de julio y diciembre
*** Incluye antigüedad que se aplicaría desde abril a febrero de 2027 (49,2 €/mes x 11 meses), prorrateada para los 2 años de contrato.

Costes Directos	2025	2026	2027	Total
Sueldos y salarios	24.970,31 €	30.582,84 €	5.202,35 €	60.755,50 €

Con una estimación de horas anuales de 1.759 horas.

5. DISPONIBILIDAD Y RESERVA DE CRÉDITO:

El Director responsable PAIF de los trabajos objeto del contrato que suscribe la presente memoria acredita la existencia de crédito y su reserva para llevar a cabo la licitación solicitada por importe total de 114.180,23 € IVA incluido con la generación y codificación en el ERP-Navision del expediente de contratación EC25T-00022, según el siguiente detalle de anualidades:

ANUALIDAD	PROYECTO	IMPORTE
2025	PRY2025-8035	47.575,10 €
2026	PRY2026-8035	57.090,12 €
2027	PRY2027-8035	9.515,01 €

6. PLAZO DE EJECUCIÓN Y POSIBLES PRÓRROGAS PREVISTAS

El plazo de ejecución del contrato es de 24 meses desde la formalización del contrato. No se prevén prórrogas del contrato.

7. CAUSAS DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

No se prevé modificación del contrato.

8. DESCRIPCIÓN DE LOTES O JUSTIFICACIÓN, EN SU CASO, DE NO DIVIDIR EN LOTES

División en Lotes

SI NO

Justificación: Por la especificidad y tipología del servicio no es posible la realización de lotes, pues es un servicio integral y la segregación en lotes limitaría o establecería una barrera para la efectiva concurrencia y competencia en la participación de la licitación.

9. PROPUESTA DE CRITERIOS DE SOLVENCIA Y ADJUDICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN

Los criterios de solvencia económica serán los establecidos en los Pliegos de Cláusulas Particulares.

Los criterios de solvencia técnica y de requisitos técnicos que se proponen son:

1.- Requisitos técnicos requeridos a la empresa adjudicataria atendiendo a los medios humanos:

- i. Director de mantenimiento: la empresa adjudicataria deberá contar con un técnico universitario titulado, que en el programa de estudios de la titulación figuren: Conocimientos de las instalaciones objeto del contrato, formación en prevención de riesgos laborales suficiente para la organización de las acciones preventivas necesarias para un correcto



desarrollo del contrato, acreditando una experiencia mínima de 10 años en servicios similares.

- ii. Trabajador en la Residencia Deportiva con categoría suficiente para atender los asuntos técnicos de mantenimiento. Éste deberá disponer de formación específica para trabajos en altura, operación de aparatos elevadores, mantenimiento higiénico-sanitario de instalaciones de riesgo de transmisión de legionelosis, mantenimiento eléctrico en baja tensión, mantenimiento en instalaciones hidráulicas, conocimientos en instalaciones de A.A. y formación en prevención de riesgos laborales suficiente para un adecuado desarrollo de la acción preventiva en las actuaciones tanto preventivas como correctivas.

2.- Requisitos técnicos requeridos a las empresas licitantes atendiendo a la cobertura del seguro de responsabilidad civil:

Se deberá presentar seguro de conjunto que cubra las responsabilidades requeridas por normativa en las instalaciones a mantener, con una cobertura mínima por responsabilidad civil de 2.500.000,00 €, o bien tener suscrito pólizas de coberturas independientes obligados en la normativa por cada una de las instalaciones a mantener y que se describen en el apartado "Quinto-DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO" del pliego.

3.- Requisitos técnicos requeridos a las empresas licitantes atendiendo a la actividad:

Se deberán presentar los siguientes certificados del registro integrado industrial o de la comunidad autónoma a la que pertenezca de:

- i. Instalador Autorizado en Baja Tensión, clasificado en la categoría de especialista IBTE, ITC BT 03.
- ii. Empresa Frigorista Nivel 2.
- iii. Inscripción en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de la Comunidad Autónoma Andaluza o de otro registro equivalente.
- iv. Empresa instaladora/mantenedora de refrigeración y climatización de cualquier carga de gases fluorados.
- v. Rite según RD 1027/2007 instalaciones térmicas en edificios, categoría 1 y 2, Instaladora/Mantenedora.
- vi. Aparatos a presión según RD 809/2021, categoría 1 y 2 instaladora/reparadora.

Los criterios adjudicación son los siguientes:

Como criterios de adjudicación se establecen tanto criterios de valoración subjetiva como por aplicación de fórmulas. Dichos criterios se establecen por la importancia de que los licitadores trasladen su conocimiento en la ejecución de los trabajos objeto de la licitación, debido a la especificidad y necesidades concretas que requiere la residencia de deportistas, infraestructura objeto de la ejecución de los trabajos.

- **OFERTA TÉCNICA** – Máximo 50%. Para la valoración de este criterio se tendrá en cuenta la documentación técnica aportada por las empresas licitadoras según los siguientes apartados:

I. Descripción de instalaciones **Máximo 15 puntos.**

- a. Descripción del centro y de los diferentes sistemas a mantener y equipos principales que lo componen. Hasta 15 puntos.

II. Programa de mantenimiento: **Máximo 15 puntos.**

- b. Planificación general del mantenimiento de los diferentes sistemas, atendiendo a los diferentes reglamentos aplicables, con tareas, frecuencias y especificidades. Especial atención a como Hasta 15 puntos



III. Recursos materiales: **Máximo 10 puntos.**

- c. Equipos y herramientas vinculados al servicio. 10 puntos

IV. Seguimiento y control de los trabajos programados y realizados: **Máximo 10 puntos.**

- d. Seguimiento y control de los trabajos programados y realizados, digitalización de los procesos mediante sistemas informatizados tipo GMAO. 5 puntos
- e. Control de presencia de los operarios y coordinación con la dirección del Centro. Se valorará especialmente la digitalización de los procesos. 5 puntos

Todas las ofertas que alcancen los 25 puntos serán consideradas APTAS y pasarán a la fase de valoración económica. Esta valoración será considerada en la suma de las puntuaciones obtenidas junto al resto de apartados.

Las propuestas se valorarán, en función de la documentación presentada por las empresas licitadoras, siguiendo el siguiente esquema de criterios:

- Si la oferta es considerada excelente, se le asignará el 100% de la puntuación del subcriterio correspondiente.
- Si la oferta es considerada muy buena, se le asignará el 50% de la puntuación del subcriterio correspondiente.
- Si la oferta es considerada buena, se le asignará el 25% de la puntuación del subcriterio correspondiente.
- Si la oferta es considerada normal, se le asignará el 0% de la puntuación del subcriterio correspondiente.

- OFERTA ECONÓMICA – Máximo 50%

Se aplicará la máxima puntuación de 50 puntos a la oferta económica más baja, puntuando el resto de forma proporcional aplicando la siguiente fórmula matemática:

$$P = (OMV/ OL) \times 50$$

* OL: Oferta económica correspondiente al licitador que se valora (IVA excluido).

* OMV Oferta económica más ventajosa (oferta mínima, IVA excluido).

Se considerarán anormalmente bajas las ofertas o proposiciones que se encuentren en los siguientes casos:

- Cuando, concurriendo una sola empresa licitadora, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
- Cuando concurren dos empresas licitadoras, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
- Cuando concurren tres empresas licitadoras, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas o proposiciones presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará anormalmente baja, la baja superior a 25 unidades porcentuales.
- Cuando concurren cuatro o más empresas licitadoras, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas o proposiciones presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas o proposiciones que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas o proposiciones que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas o proposiciones es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas o proposiciones de menor cuantía.

