MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL EDIFICIO DESTINADO A APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN LA AI-27 ALBAICIN EN GRANADA PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA

Código PRINEX: 1159
Código Expte. Contratación: G3 2024/001292 - GEC 2024/795916

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.

La Actuación 1159 53-Albaicin/AI-27 Aparcamiento Subterráneo, es una de las actuaciones derivadas del Convenio Urbanístico para la ejecución y gestión del Plan Especial de la AI-27 del PEPRI-Albaicin firmado el 26 de Enero de 2004 entre EPSA y el Ayuntamiento de Granada.
La obra del aparcamiento se ejecutó antes que el del resto de actuaciones de la AI-27 para tener derecho a una subvención del PEI-EFTA que gestionaba el Ayuntamiento de Granada. Una vez terminada la obra del aparcamiento, en Julio de 2007 se solicitó la licencia de 1ª Ocupación. Después de los numerosos trámites que han sido necesarios desde que se acabó la obra en Enero de 2011, se recibe la comunicación del Otorgamiento de la licencia y Funcionamiento para la actividad de aparcamiento.
Con fecha 10 de Marzo de 2011 se obtuvo la licencia de utilización, 1ª ocupación, para aparcamiento de 51 vehículos y 18 motos. La superficie construida es de 2.471,61 m^2.
En el registro de la propiedad AVRA tiene inscrito el solar sobre el que se ha construido el aparcamiento (inscripción 33ª del a finca 2891 folio 155 del libro 979 de Granada, tomo 1638 del archivo), propiedad a la que se accedió en cumplimiento de lo estipulado en el Convenio de desarrollo de la AI-27.
Considerando 51 plazas de aparcamiento de coches y 18 de motos que se han obtenido, la demanda de uso de las mismas que existe entre el vecindario, el interés público, la rentabilidad social y la necesidad de ingresos que tiene AVRA justifican la necesidad de mantener la explotación este aparcamiento.

El objeto del contrato es el servicio de **mantenimiento integral del edificio de aparcamientos en Calle Zenete nº 17 dentro de la Área de Intervención 27 en el Albaicin, Granada, propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. El objeto es extenso y queda perfectamente definido en las Prescripciones técnicas y se resume en:**

- Mantenimiento de las instalaciones de:
  - .- Instalaciones de Electricidad. Baja tensión y alumbrado.
  - .- Instalaciones de acometida y distribución de Fontanería.
  - .- Instalaciones de Saneamiento aparatos sanitarios y accesorios.
  - .- Instalaciones de Extracción de Aire.

- Limpieza de las instalaciones
- Conservación de la obra civil:

MARIA JOSE LECHUGA BAEZ		04/11/2024 14:16:29	PÁGINA: 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw2Kmvwbu1uKh7Q4NpoNt6Cr5gk	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

.-Desratización/desinfección
.-Cubiertas (mantenimiento y limpieza)
.-Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad.
.-Pinturas y barnices.
.-Elementos de señalización.
.-Servicio telefónico 24 horas para urgencias

- Servicios complementarios
- Obras adicionales

-Varios:

.-Limpieza de locales específicamente técnicos.
.-Mobiliario varios y apoyo a actividades.
.-Control de acceso al Parking
.-Servicio 24 horas para urgencias

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 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP) se justifica la necesidad de contratación de los servicios de mantenimiento integral del edificio, dada la dimensión del mismo, las especiales características del aparcamiento, el modelo de gestión del mismo, y la configuración de los espacios que lo componen.

En este sentido cabe destacar que se trata de un edificio de aparcamientos, que a diferencia de un edificio de vivienda de promoción pública, no constituyen comunidad de propietarios ni de inquilinos que puedan contratar a su costa los servicios necesarios que precisa el edificio para su mantenimiento.
Por otro lado, la rotación necesaria de los inquilinos, dificulta la realización por estos, de cualquier tipo de gestión que en su caso fuera necesaria.

AVRA en cumplimiento de sus fines, y en concreto en esta promoción, garantiza a los inquilinos y usuarios en general, a través del servicio objeto del presente contrato, la gestión técnica necesaria para el buen funcionamiento, uso y disfrute del edificio, y el cumplimiento de la legalidad vigente en materia de mantenimiento de algunas de las instalaciones del edificio, que deben realizarse de forma continua y sin interrupción.

4. Informe de insuficiencia de medios.

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

5. Fraccionamiento del objeto del contrato en lotes *(utilícense los supuestos que procedan)*.

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, **NO se prevé el fraccionamiento en lotes** de objeto del contrato.

MARIA JOSE LECHUGA BAEZ		04/11/2024 14:16:29	PÁGINA: 2 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw2Kmvwbu1uKh7Q4NpoNt6Cr5gk	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El espíritu y objetivo del contrato persigue contar con un mantenimiento integral al tratarse de un servicio que debe coordinar las distintas acciones relacionadas con el mantenimiento del edificio (instalaciones, limpieza,…), y realizarlo con gran eficiencia y eficacia dando respuesta adecuada e inmediata a la propiedad y usuarios. Se entiende por tanto, que el servicio que se contrata, si bien engloba a diversas especialidades concretas necesarias en el mantenimiento del edificio, todas están interconectadas y generan afecciones entre ellas, así como entre servicios que prestan terceros, necesitando además y por ello de una coordinación única. La división en lotes del presente contrato y de las prestaciones que se pretenden, dificultaría desde el punto de vista técnico la correcta ejecución del mismo, e implicaría la necesidad de coordinación de ejecución especializada de las diferentes prestaciones por parte de AVRA.
Se entiende no obstante que otros servicios que se prestan en el edificio, por su especificidad y grado de especialización necesaria, y el grado de autonomía en su desarrollo, sí son independientes al mantenimiento integral que se pretende con este contrato, y por tanto ser objeto de licitaciones distintas e independientes.
En esta situación se encuentra el de mantenimiento de los ascensores dada su especificidad, independencia, y posibilidad de separar del resto de las tareas de mantenimiento que ahora se pretenden contratar con el presente procedimiento.

6. Tramitación y procedimiento de licitación.
Por el importe del contrato del servicio que se pretende licitar, se llevará a efecto por el procedimiento abierto supersimplificado, según el artículo 159.6.

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 (dos) años, con posible prórroga del máximo del periodo inicial del contrato, 1 (un) año.

8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.
De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a **27.572,00 euros**, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21%. y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de **33.362,12 euros**.

COSTES FIJOS (COSTES DIRECTOS)	**IMPORTE 1º AÑO**	**IMPORTE 2º AÑO**	**TOTAL**
Gastos Mantenimiento Instalaciones	1.200,00	1.200,00	2.400,00
Gastos Limpieza	4.000,00	4.000,00	8.000,00
Gastos materiales fungibles/ repuestos	7.000,00	7.000,00	14.000,00
TOTAL COSTES FIJOS	12.200,00	12.200,00	24.400,00
COSTES INDIRECTOS			
Gastos Generales (13%)	1.586,00	1.586,00	3.172,00
TOTAL COSTES INDIRECTOS	1.586,00	1.586,00	3.172,00
TOTAL COSTES (IVA excl)	**13.786,00**	**13.786,00**	**27.572,00**
21%IVA	2.895,06	2.895,06	5.790,12
TOTAL COSTES (IVA incl)	**16.681,06**	**16.681,06**	**33.362,12**
TOTAL PRECIO LICITACIÓN (IVA Excluido)	13.786,00	13.786,00	27.572,00
TOTAL PRECIO LICITACIÓN (IVA Incluido)	**16.681,06**	**16.681,06**	**33.362,12**

MARIA JOSE LECHUGA BAEZ		04/11/2024 14:16:29	PÁGINA: 3 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw2Kmvwbu1uKh7Q4NpoNt6Cr5gk	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de **41.358,00 euros, IVA excluido.**

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado ha sido el de los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial, y el año de prórroga, así como los datos estadísticos de trabajos similares realizados en años anteriores

AVRA no estará obligada a agotar el presupuesto de adjudicación, ya que lo pagos se realizará en función de los servicios ejecutados. Para la valoración de los materiales fungibles/repuestos se empleará la base de precios de la Junta de Andalucía vigente en el momento de la ejecución del trabajo, siempre con la aprobación/Visto Bueno del Responsable del Contrato.

9. Presupuesto PRINEX.
El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 1159 53-Albaicin/AI-27 Aparcamiento Subterráneo

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	Partida (100%)
2025	13.786,00	1159.01.09.01
2026	13.786,00	1159.01.09.01

La financiación del contrato se realizará por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), por tanto propia.

10. Órgano de contratación.
El órgano de contratación es el Director Provincial en Granada 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 (en su caso).
De conformidad con el artículo 77.1 b) de la LCSP para los contratos de servicios no es exigible. No obstante ello, el empresario podrá acreditar su solvencia INDISTINTAMENTE mediante su clasificación en el grupo/s, subgrupo/s y categoría/a o bien acreditando el cumplimiento de los concretos requisitos de solvencia económica financiera y técnica o profesional.

12. Criterios de solvencia económico y financiera, técnica y profesional.
Según el art. 159.6.b se eximirá a los licitadores de la acreditación de la solvencia económica, financiera, técnica y profesional.

MARIA JOSE LECHUGA BAEZ		04/11/2024 14:16:29	PÁGINA: 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw2Kmvwbu1uKh7Q4NpoNt6Cr5gk	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

13. Criterios de adjudicación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.4 c) en relación con el 145.3 f) de la LCSP, se establecen dos criterios de adjudicación, la determinación de la oferta económica más ventajosa resultará de la aplicación de las puntuaciones siguientes:

1.- Hasta 90 puntos a la oferta económica más ventajosa IVA excluido.

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) indicado 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)

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en caso, que las proposiciones no pueda ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos,

2.- Hasta 10 puntos por la ejecución de la siguiente MEJORA TÉCNICA (sin coste para AVRA):

Suministro y colocación de 7 papeleras fijadas a pared tipo ARREGUI E6103 Papelera Mural de Acero de 18 L o similar.

14. Condiciones especiales de ejecución.

Se establece como condiciones especiales de ejecución de tipo medioambiental las siguientes:
1.- Utilización de papel con sello FSC o certificación equivalente.
2- La maquinaria que, en su caso, se emplee en los trabajos deberá cumplir estrictamente toda la normativa vigente en materia de consumo energético, emisiones de gases y ruidos, y se garantizará el empleo de maquinaria y métodos de trabajo menos contaminantes y que suponga un mayor ahorro energético. La limpieza de la maquinaria y equipos se realizará con productos no contaminantes y en lugares adecuados para ello.
4.- Los materiales susceptibles de reciclado se depositarán en contenedores independientes para facilitar su tratamiento.
5.- Se adoptarán las medidas precisas para minimizar las molestias que se puedan ocasionar a los vecinos y usuarios durante la ejecución de los trabajos.
6.- La utilización de envases reutilizables en los productos que se utilicen para la limpieza del edificio o la utilización de productos a granel, que ayuden a reducir la generación de residuos.

MARIA JOSE LECHUGA BAEZ		04/11/2024 14:16:29	PÁGINA: 5 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw2Kmvwbu1uKh7Q4NpoNt6Cr5gk	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

7.- La utilización de productos con etiquetado Ecolabel ecológica de la UE, con categoría de producto ecológico, tal como los considera la Unión Europea en su reglamento (CE) No 66/2010.

El incumplimiento de estas condiciones especiales de ejecución conllevará las penalidades que se establecen en los pliegos.

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 ***(en su caso, y sólo para los Servicios Centrales).***

Se someterán a fiscalización previa de la autorización del gasto los expedientes de gasto que requieran autorización previa del Consejo de Gobierno. Según el artículo 28.1 de la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece que, para el ejercicio de 2021, *"se requerirá acuerdo del Consejo de Gobierno para autorizar cualquier tipo de expediente de gastos de consejerías, agencias y consorcios adscritos cuyo importe global sea igual o superior a ocho millones de euros* ***(8.000.000 €)****..."*.

A la vista de lo anterior, este expediente no se somete a fiscalización previa ya que no precisa autorización del gasto por el Consejo de Gobierno, de conformidad con lo previsto en la Resolución de la Intervención General de la Junta de Andalucía de 06 de abril de 2021, publicada en BOJA de 14 de abril de 2021, y por la que se da publicidad a la que establece la fiscalización previa de determinadas operaciones de entidades sometidas a control financiero.

16. Solicitud de informe preceptivo previo a la contratación ***(en su caso).***
No procede.

En Granada, a la fecha de la firma electrónica

MARIA JOSE LECHUGA BAEZ		04/11/2024 14:16:29	PÁGINA: 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw2Kmvwbu1uKh7Q4NpoNt6Cr5gk	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	