MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME RAZONADO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL EN LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE GRANADA, OFICINA DE GUADIX, OFICINA DE LA RIB EN ALMANJAYAR Y EN EL AULA DE FORMACIÓN-ARCHIVO EN GRANADA PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA.

Código PRINEX: 9972-9953
Código Expte. Contratación: 2024/ 1197897
Código G-3: 2024/002024
Código CPV: [1] 50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios.
50711000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos de edificios.
50800000-3 Servicios varios de reparación y mantenimiento

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 necesidad de formalizar la contratación de estos trabajos proviene de la obligación en virtud de la normativa aplicable, por AVRA de mantener en las debidas condiciones de seguridad y correcto funcionamiento, las instalaciones en las que se desarrolla su trabajo y el de sus empleados en las distintas oficinas de las que dispone en Granada: Granada capital(Dirección Provincial y RIB), Oficina de Guadix y Aula de Formación y Archivo de Almanjayar.

El objeto del contrato es el servicio de **mantenimiento integral de las Oficinas de la Dirección Provincial (en adelante D.P.) de Granada, Oficina de Guadix, la RIB de Almanjayar y el Aula de Formación y Archivo.**

Las direcciones de cada trabajo son las siguientes:

1) Oficina de Guadix, sita en Calle Ancha nº 33, planta baja de Guadix
2) RIB Almanjayar, Calle Maria de Teresa León 10, Local, Granada
3) Aula de Formación y Archivo Calle Maria de Teresa León 4, Local, Granada
4) Dirección Provincial, Calle San Antón 72, 2ª planta, Granada

El objeto es extenso y queda perfectamente definido en las Prescripciones técnicas y se resume en:

<u>- Mantenimiento de las instalaciones de:</u>

.- Instalaciones de Electricidad. Baja tensión y alumbrado. OCA
.- Instalaciones de distribución de Fontanería.
.- Instalaciones de Saneamiento aparatos sanitarios y accesorios.
.- Instalaciones de Extracción de Aire.
.- Instalaciones de Telecomunicaciones (Video portero).

1 Reglamento (CE) Nº 213/2008 de la Comisión Europea, de 28 de noviembre de 2007, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV))- BOE: https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-2008-80475

MARIA ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		21/01/2025 14:51:41	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwF5rb98t6X7bQ8SKKsWb7E0gOG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

.- Instalaciones de Climatización. Incluyendo los equipos instalados en todas los despachos, salas y las zonas comunes. OCA

- Conservación de la obra civil:

.-Desratización/desinfección de interiores de falsos techos
.-Limpieza de Interiores de Falsos techos
.-Carpinterías metálicas interiores y exteriores, vidrios y elementos de seguridad.
.-Cerrajería.
.-Pinturas y barnices.
.-Retirada de mobiliario y material de oficina.

- Servicios complementarios

.-Servicio telefónico 24 horas para urgencias.

- Obras adicionales

-Varios:

.-Mobiliario varios.
.-Jardinería.

La propuesta de contratación está motivada en la necesidad de prevenir algún conato de incendio que se pudiese producir en las instalaciones y el cumplimiento normativo.

Dichos servicios se describen en la PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS.

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 de oficinas, dada la dimensión del mismo, las especiales características de las oficinas, el modelo de gestión del mismo, y la configuración de los espacios que lo componen.

En este sentido cabe destacar que se trata de oficinas de AVRA, 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 precisan las oficinas para su mantenimiento.

AVRA en cumplimiento de sus fines, garantiza así a sus empleados y a los usuarios en general, a través del servicio objeto del presente contrato, la gestión técnica necesaria para el buen funcionamiento, uso y disfrute de las oficinas, 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.

MARIA ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		21/01/2025 14:51:41	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwF5rb98t6X7bQ8SKKsWb7E0gOG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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.
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, conservación…), 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 de las oficinas, 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 las oficinas, 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 como es el caso del mantenimiento de la Protección Contra Incendios que 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 abreviado, 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, 2 (dos) años.

8. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.
De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a **20.000,00 euros**, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21%. y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de **24.200,00 euros.**

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de **40.000,00 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 los dos años de prórroga, así como los datos estadísticos de trabajos similares realizados en años anteriores.

MARIA ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		21/01/2025 14:51:41	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwF5rb98t6X7bQ8SKKsWb7E0gOG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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, si no estuviesen estos recogidos en el Pliego de Prescripciones técnicas adjunto a la presente licitación.

9. Presupuesto PRINEX.
El presupuesto se encuentra cargado en PRINEX en la actuación con código 9.972 GERENCIA PROVINCIAL GRANADA y 9.953 00-OFICINA PPV GRANADA.

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	9972.1.91.2 (40%)	9953.1.91.2(60%)	TOTAL IMPORTE SIN IVA
2025	4.000,00€	6.000,00€	10.000,00€
2026	4.000,00€	6.000,00€	10.000,00€

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.

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. (de 0 a 90 puntos)

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

MARIA ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		21/01/2025 14:51:41	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwF5rb98t6X7bQ8SKKsWb7E0gOG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

esta baja global ponderada según los criterios 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).

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)

Según el Anexo V Modelo de Proposición Económica del Pliego de Clausulas Administrativas, en el que se incluyen los criterios de baremación, 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 reparaciones adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas (AnexoII). 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 los servicios de reparaciones 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.

2.- Hasta 10 puntos por Ampliación del plazo de garantía: de 0 a 10 puntos

Respecto al plazo de garantía, se valorará entre 0 y 20 puntos el aumento de plazo de garantía de los servicios respecto al mínimo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas: Según el número de meses adicionales que el licitador oferte, ampliando el plazo mínimo de garantía establecido, y con un límite máximo de ampliación de hasta 24 meses adicionales, se repartirá la puntuación proporcionalmente: A estos efectos se asignará 0 puntos a aquella propuesta que no ofrezca mejora respecto al plazo de garantía mínimo, y 20 puntos a aquella que ofrezca el máximo número de meses hasta el citado límite.

P= (Mo/Mmax)x10 puntos

Mo=Mejor oferta
Mmax=Mejora máxima ofertada
P= Son los puntos obtenidos

TOTAL 100 puntos

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que una oferta se considere anormalmente baja, serán los siguientes:

MARIA ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		21/01/2025 14:51:41	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwF5rb98t6X7bQ8SKKsWb7E0gOG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, **la baja global ofertada** (esto es, la resultante de la media aritmética de las bajas parciales a los capítulos que componen la relación de tarifas de servicios de reparaciones adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas (Anexo II)) sea más de 25 unidades porcentuales.

2. Cuando concurran dos licitadores, **la baja global ofertada** (esto es, la resultante de la media aritmética de las bajas parciales a los capítulos que componen la relación de tarifas de servicios de reparaciones adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas (Anexo II)) que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta. En cualquier caso se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales sobre los precios base del listado de precios.

3. Cuando concurran tres o más licitadores, **las bajas globales ofertadas (**esto es, las resultantes de las medias aritméticas de las bajas parciales a los capítulos que componen la relación de tarifas de servicios de reparaciones adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas (Anexo II)) que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas (excluyendo del calculo de la media aquellas bajas en mas de 25 unidades porcentuales). En cualquier caso se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales sobre los precios base del listado de precios.

En estos supuestos se estará a lo previsto en la LCSP y en el RGLCAP. Cuando hubieren presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo, en el sentido del artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, aquella que fuere más baja, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurran en unión temporal.

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.

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.

MARIA ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		21/01/2025 14:51:41	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwF5rb98t6X7bQ8SKKsWb7E0gOG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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 ESTHER RODRIGUEZ FERNANDEZ		21/01/2025 14:51:41	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwF5rb98t6X7bQ8SKKsWb7E0gOG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	