MEMORIA JUSTIFICATIVA

TÍTULO: GESTIÓN TÉCNICA Y MANTENIMIENTO INTEGRAL PARA DIVERSOS EDIFICIOS IDEA

Nº Expediente: CONTR 2022 528909

ÓRGANO PROPONENTE: Departamento de Edificio Corporativo, dependiente de la Secretaría General de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía.

ÍNDICE

I. **NECESIDADES A SATISFACER, IDONEIDAD Y CONTENIDO.**
II. **OBJETO Y TIPO DEL CONTRATO.**
III. **PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.**
IV. **FINANCIACIÓN CON FONDOS EUROPEOS.**
V. **PLAZO DE EJECUCIÓN.**
VI. **PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.**

I. NECESIDADES A SATISFACER, IDONEIDAD Y CONTENIDO.

Con los Servicios objeto del Contrato se pretende dar cumplimiento a las necesidades de gestión técnica y de mantenimientos preventivo, conductivo, correctivo, sustitutivo y modificativo, así como a las necesidades de explotación, custodia técnica y regulación de los referidos edificios, incluyendo en ello a todos sus elementos constructivos, instalaciones y mobiliario, y además para la Sede Corporativa sus elementos de urbanización y jardinería. Todo ello a realizar conforme a los requerimientos que para cada uno de los edificios se determinan en el P.P.T. en base a la normativa técnico-legal de aplicación y obligado cumplimiento, con el fin de mantenerlos en un estado de uso adecuado con arreglo a los requerimientos de los proyectos de ejecución, o Libro del Edificio en su caso, y a las referidas normativas de aplicación, así como mejorar las deficiencias existentes en los edificios en la medida de lo posible.

Se incluyen también las revisiones oficiales que procedan con arreglo a la normativa vigente, así como completar en la parte que faltare y actualizar de manera permanente toda la documentación técnica de los edificios, y también el control y la optimización permanente de sus consumos energéticos y de agua.

Dentro del Servicio objeto del Contrato también vendrá incluida la gestión técnica que permita disponer de una oficina técnica con los recursos humanos y técnicos necesarios para mantener actualizada toda la documentación de estos edificios y su archivo integral y centralizado, así como establecer el plan operativo de prestación del servicio lo más eficiente que sea posible, con la mayor optimización de los recursos. E incluso, dentro de lo que permita la previsión económica específicamente incluida para ello en el Contrato y conforme a los procedimientos indicados en los apartados 2.2.3 y 6.3 del Pliego de Prescripciones Técnicas del Contrato (P.P.T. en lo sucesivo) y en los Anexos del PCAP, se incluirán las tareas necesarias para proponer, diseñar los detalles técnicos y ejecutar sobre los Edificios y sus instalaciones los mantenimientos modificativos, mejoras y mantenimientos correctivos necesarios para corregir defectos o deficiencias preexistentes al comienzo de la prestación del Contrato, con el fin de mejorar sus condiciones de seguridad, confort, y conseguir el cumplimiento de las referidas normativas técnico-legales que les son de aplicación.

El Contrato está planteado como de Mantenimiento Integral, de modo que incluye los suministros de materiales de repuestos necesarios para su prestación dentro de lo que permita la previsión económica específica que para tal fin también se ha incluido en el contrato, y a justificar, gestionar y abonar conforme a los procedimientos también indicados en los apartados 2.2.6.4 y 6.4 del P.P.T. y en los Anexos del PCAP.

El propio Servicio incluirá también el cumplimiento de todas las medidas necesarias conforme a los requerimientos de los Planes de emergencia y Evacuación de los edificios, e incluso para el Edificio Sede Corporativa también la intervención activa en su plan de autoprotección.

II. OBJETO Y TIPO DEL CONTRATO.

OBJETO DEL CONTRATO:

Servicio de Gestión Técnica y Mantenimiento Integral para los siguientes edificios de la Agencia IDEA situados en la provincia de Sevilla: El edificio situado en C/ Leonardo Da Vinci nº 17 A (Sevilla); la oficina periférica situada en C/ Narciso Bonaplata nº 9 (Sevilla); y la nave industrial situada en C/ Camino Mozárabe, nave 30 Camas (Sevilla).

Las tareas a realizar sobre estos Edificios objeto del Contrato se resumen en: Gestión técnica, mantenimientos sustitutivo, preventivo, correctivo, conductivo, mantenimiento modificativo y mejoras, suministro y gestión de repuestos; explotación, regulación y custodia técnica; revisiones oficiales que procedan según normativa; cumplimiento de sus planes de emergencia y evacuación; gestión de documentación técnica; optimización y control de consumos de energía y agua.

TIPO DE CONTRATO:

El tipo de contrato propuesto es el de SERVICIOS conforme al Art. 17 de la vigente Ley de Contratos del Sector Púbico (LCSP en lo sucesivo), por ser el objeto del Contrato la realización de un conjunto de tareas y prestaciones

propias de un Mantenimiento Integral, modalidad de Contrato de Servicios reconocida por doctrina de Organismos Consultivos competentes que abarca todas las prestaciones necesarias para la correcta y completa realización de los mantenimientos, incluyendo entre ellas los suministros de materiales de repuestos necesarios para su prestación.

III. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.

Importe neto (sin IVA): 285.914,99 €equivalente a 345.957,14 € IVA 21% incluido.

Conforme a lo establecido en el artículo 100.2 de la LCSP, el presupuesto base de licitación se ha calculado atendiendo a los precios de mercado, y según se detalla en la siguiente TABLA-RESUMEN se ha desglosado en costes laborales directos del personal interviniente ejecutor, otros costes específicos para el contrato asociados a su ejecución material, gastos generales de estructura y beneficio industrial, y habiéndose tenido en cuenta los costes laborales derivados de los convenios colectivos sectoriales de aplicación, todo ello de conformidad con el Art. 101.2 y 102.3. de la LCSP.

RESUMEN DESGLOSE PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN DEL CONTRATO (DURACIÓN 1 AÑO), SEGÚN LOS TIPOS DE COSTES ASOCIADOS AL MISMO Y SU JUSTIFICACIÓN CONFORME A CONVENIOS COLECTIVOS DE APLICACIÓN, PRECIOS HABITUALES DE MERCADO Y EXPERIENCIA EN CONTRATOS ANTERIORES SIMILARES					
TIPOS de COSTES	**CAPÍTULOS DE DESGLOSE**	**IMPORTES ESTIMADOS S/IVA**	**SUBTOTALES**	**OBSERVACIONES**	
EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)	CAPÍTULO 1 - Costes laborales directos personal ejecutor.	180.334,06 €	240.264,70 €	Costes estimados según Convenio Colectivo de aplicación, y precios de mercado.	
	CAPÍTULO-2 - Costes directos de aportación de materiales y repuestos.	35.423,05 €		Costes estimados en base a precios de mercado.	
	CAPÍTULO-3 - Otros costes específicos para la prestación del contrato.	24.507,59 €		Costes estimados en base a precios de mercado.	
GENERALES DE ESTRUCTURA	CAPÍTULO 4: Gastos Generales de Estructura	31.234,41 €	31.234,41 €	13,00%	Porcentaje que supone con respecto al P.E.M.
BENEFICIO INDUSTRIAL	CAPÍTULO 5: Beneficio Industrial	14.415,88 €	14.415,88 €	6,00%	Porcentaje que supone con respecto al P.E.M.
TOTAL COSTE ANUAL ESTIMADO		**285.914,99 €**	IVA excluido		

Seguidamente se aporta desglose del referido CAPÍTULO 1 referente a COSTES LABORALES, detallando pormenorizadamente los correspondientes a los tres puestos con presencia mínima determinada por el contrato, conforme al Convenio Colectivo de aplicación a esta actividad que es el de Industrias Siderometalúrgicas de la provincia de Sevilla, indicando la correspondiente desagregación de categoría profesional y sin desagregación por género dado que el referido Convenio Colectivo no la contempla. Para el restante personal interviniente, cuya presencia será eventual, también se detalla la justificación de cumplimiento de Convenios Colectivos de aplicación y el ajuste de los costes estimados a precios de mercado.

Los desgloses justificativos pormenorizados de los restantes conceptos incluidos en el Presupuesto Base de Licitación se aportarán en el Informe Justificativo del Expediente.

Nº REF. CONCEPTO	CAPÍTULO-1 - Costes laborales directos personal ejecutor	COSTE ANUAL ESTIMADO s/ IVA	APLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN según el alcance del contrato (sin carácter exhaustivo), conforme a Convenios Colectivos de aplicación, precios habituales de mercado y experiencia en contratos precedentes similares.			
1.1	COSTES LABORALES DEL PERSONAL CON JORNADA MÍNIMA ESTABLECIDA: 2 OFICIALES POLIVALENTES Y 1 DIRECTOR TÉCNICO JEFE MANTENIMIENTO, según ANEXO III P.P.T., y conforme a puntos 2.2.8.4 y 4 del P.P.T. ESTIMADOS CONFORME AL CONVENIO COLECTIVO DE APLICACIÓN EN AÑO 2022, (Sector de Industrias Siderometalúrgicas de la provincia de Sevilla) PARA JORNADA ANUAL COMPLETA S/CONVENIO, 1759 HORAS/AÑO, Y SIN CONSIDERAR PLUSES NI ANTIGÜEDAD. SE INDICAN LAS CORRESPONDIENTES CATEGORÍAS PROFESIONALES S/CONVENIO, NO SE INDICA DESAGREGACIÓN POR GÉNERO PUESTO QUE EL CONVENIO COLECTIVO DE APLICACIÓN NO HACE DISTINCIÓN RELATIVA AL GÉNERO EN CUANTO A FUNCIONES, PRESTACIONES, CATEGORÍAS, SALARIOS Y PLUSES.	109.324,89 €	CATEGORÍA PROFESIONAL: INGENIERO TÉCNICO CONTRATO: 100 JORNADA: 100% SALARIO BRUTO: 35.532,95 €	CATEGORÍA PROFESIONAL: OPERARIO OFICIAL 1ª CONTRATO: 100 JORNADA: 100% SALARIO BRUTO: 22.133,12 €	CATEGORÍA PROFESIONAL: OPERARIO OFICIAL 1ª CONTRATO: 100 JORNADA: 100% SALARIO BRUTO: 22.133,12 €	SUMA Costes Cotiz Seg Social Empresa: 37% sobre los Salarios Brutos 29.525,70 €
1.2	COSTES LABORALES DE PERSONAL CON JORNADA MÍNIMA ESTABLECIDA, COMPLEMENTOS O SUSTITUCIONES PARA COMPLETAR EL TIEMPO ANUAL PRESTACIÓN SERVICIO	14.411,01 €	Días lectivos en Agencia IDEA: 249 / año. Jornada anual s/Convenio Colectivo un trabajador: 1759 horas Jornada mínima diaria s/contrato: 8 horas / día lectivo Cobertura días lectivos para jornada diaria 8 horas y jornada anual s/Convenio: 220 días lectivos. DE TODO ELLO RESULTAN DÍAS A COMPLETAR: 29 días laborables, para los cuales se ha calculado el coste proporcional a los salarios s/Convenio sin considerar pluses ni antigüedad.			
1.3-Justificación en tabla adjunta 1.3.	ESTIMACIÓN SUBIDA MEDIA DE COSTES LABORALES DEL PERSONAL CON JORNADA MÍNIMA ESTABLECIDA, PARA LA DURACIÓN CONTRATO + POSIBLES PRÓRROGAS, TOTAL DURACIÓN 5 AÑOS.	6.047,16 €	En base a referencias de años anteriores, se ha considerado una subida anual media de 1,80 % sobre los costes laborales, tomando como base de cálculo los referidos costes del personal objeto de subrogación según Convenio Colectivo de aplicación, año 2022. La justificación de su cálculo se detalla en TABLA ADJUNTA 1.3			
Conceptos de 1.4 a 1.15	MANO DE OBRA EVENTUAL DE APOYO ESPECIALIZADO PARA MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS POR CAUSAS SOBREVENIDAS A PARTIR DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL CONTRATO, S/PUNTOS 2.2 y 4 del P.P.T.	24.129,00 €	Costes directos estimados para apoyo a los referidos mantenimientos objeto de aplicación de los puntos 2.2 y 4 del P.P.T.,a prestar por personal propio con elevado grado de especialización en presencia eventual, con costes estimados de mano de obra ajustados a precios de mercado para intervenciones eventuales de estas actividades con elevado grado de especialización y/o riesgo especial, además de resultar suficiente para los niveles salariales del Convenio Colectivo de aplicación a las correspondientes actividades.			
1.16-Desglose justificativo en tabla adjunta 1.16.	PREVISIÓN DE MANO DE OBRA DE INTERVENCIÓN EVENTUAL PARA APOYO ESPECIALIZADO REALIZACIÓN DE ACTUACIONES DE MANTENIMIENTOS MODIFICATIVOS, MEJORAS, MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS SOBRE DEFECTOS Y PATOLOGÍAS PREEXISTENTES AL COMIENZO DEL CONTRATO, Y ACTUALIZACIÓN PLANOS ACAD, todas ellas contempladas en el punto 2.2.3 del PPT. **ES UNA PREVISIÓN de 1.321,10 horas anuales** para apoyo a la ejecución de tales tipos de actuaciones objeto del punto 2.2.3 del PPT, estando previstas dentro de ella las actuaciones detalladas en la TABLA ADJUNTA Nº 1.16 como UNIDADES DE ACTUACIÓN o PARTIDAS ALZADAS, en la que figuran ASIGNADOS CON CARÁCTER VINCULANTE sus correspondientes nº horas, y con CARÁCTER ORIENTATIVO y NO VINCULANTE las mediciones de número de unidades de ejecución a realizar, siendo sus mediciones reales a justificar, ejecutar y certificar a medida que vayan surgiendo sus necesidades. NOTA: Podrán realizarse también con cargo a esta previsión actuaciones de tales tipos objeto del punto 2.2.3 del PPT y que no estén incluidas en la referida TABLA ADJUNTA Nº 1.16, para las que se justificarían y asignarían sus correspondientes números de horas mediante los procedimientos establecidos en el mismo punto 2.2.3.	26.422,00 €	De utilización exclusiva para los supuestos de aplicación a mantenimientos modificativos, mejoras, correctivos sobre defectos y patologías preexistentes y actualización planos ACAD, contemplados en punto 2.2.3 del P.P.T. Para todo ello se ha previsto el empleo de 1.321,10 horas anuales de diversas especialidades para la realización de las referidas tareas previstas en la TABLA ADJUNTA 1.16, valoradas al precio unitario fijo vinculante de 20,00 €/hora en P.E.M., a gestionar según lo indicado en los puntos 2.2.3 y 6 P.P.T.. Dicho precio unitario se ha deducido en base al coste por hora Oficial 1ª según Convenio Colectivo incrementado por costes cotización Seg Social empresas, mas incrementos de costes laborales por pluses especialización y por previsibles subidas salariales por duración contrato + posibles prórrogas. Dicho precio unitario de 20,00 € / hora al ser en P.E.M. se incrementará por Gastos Generales 13 % + Beneficio Industrial 6 %, resultando 23,80 € / hora, que es un precio muy ajustado a mercado para actuaciones eventuales de estas naturalezas y oficios por parte de operarios de nivel de especialización medio-alto en los diferentes oficios a emplear, y que resulta suficiente para cubrir los niveles salariales de los convenios colectivos que puedan ser de aplicación a las diferentes actividades a realizar, incluyendo además las previsibles subidas de costes laborales para el periodo de prestación del contrato y sus posibles prórrogas.			
	SUBTOTAL 1 COSTES LABORALES ANUALES.	**180.334,06 €**	SUMA DE LOS COSTES INDICADOS			

En base a lo anteriormente expuesto, en la siguiente TABLA se detalla el desglose del Presupuesto Base de Licitación a los efectos del sistema de determinación del precio del contrato y del régimen de abono del precio, desglosándose el contrato en tres partes diferenciadas a tales efectos.

DESGLOSE DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN A LOS EFECTOS DE DETERMINACIÓN Y ABONO DEL PRECIO DEL CONTRATO, DE DURACIÓN 1 AÑO							
Nº REF. S/ DESGLOSE PPTO. LICITACIÓN	**PARTES EN QUE SE DESGLOSA EL CONTRATO**	**Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN, PARA UN AÑO EJECUCIÓN**	**PRECIO UNITARIO en P.E.M. , PARA UN AÑO EJECUCIÓN**	**SUBTOTAL en P.E.M.**	**Parte Proporc GASTOS GENERALES (13 % sobre P.E.M.)**	**Parte Proporc BENEFICIO INDUSTRIAL (6 % sobre P.E.M.)**	**SUBTOTAL, sin IVA**
TODOS, EXCEPTO 1.16 y 2.2	**PARTE PRINCIPAL - PRESTACIÓN BÁSICA DEL SERVICIO OBJETO DEL CONTRATO. Incluye todas las prestaciones del Contrato, excepto los conceptos referenciados como 1.16** (Previsión para mano de obra de intervención eventual….) **y 2.2** (Previsión Económica para Suministro de Materiales de Repuesto…)	1	180.371,65 €	180.371,65 €	23.448,31 €	10.822,30 €	**214.642,26 €**
1.16	**PREVISIÓN ECONÓMICA PARA HORAS DE MANO DE OBRA EVENTUAL** PARA APOYO ESPECIALIZADO PARA MANTENIMIENTOS MODIFICATIVOS, MEJORAS, MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS SOBRE DEFECTOS Y PATOLOGÍAS PREEXISTENTES AL COMIENZO DEL CONTRATO, Y ACTUALIZACIÓN PLANOS ACAD, contemplados en el punto 2.2.3 del PPT y a gestionar, certificar, y abonar según procedimientos establecidos en puntos 2.2.3 y 6.3 del PPT.	1.321,10	20,00 €	26.422,00 €	3.434,86 €	1.585,32 €	**31.442,18 €**
2.2	**PREVISIÓN ECONÓMICA PARA SUMINISTRO DE MATERIALES DE REPUESTO** para realización de mantenimientos preventivos, correctivos, sustitutivos y modificativos, a gestionar, certificar y abonar según procedimientos establecidos en puntos 2.2.6.4 y 6.4 del PPT.	Los nº Unidades de Ejecución y los correspondientes Precios Unitarios detallados en la referida TABLA ADJUNTA Nº 2.2		33.471,05 €	4.351,24 €	2.008,26 €	**39.830,55 €**
						PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA EXCLUIDO)	**285.914,99 €**

IV. FINANCIACIÓN CON FONDOS EUROPEOS.

NO.

V. PLAZO DE DURACIÓN.

12 (DOCE) meses, a contar a partir de la fecha a indicar en el documento de formalización del Contrato, que en todo caso estará dentro de los 30 días naturales siguientes a su formalización.

Se establece además la posibilidad de hasta CUATRO prórrogas, cada una de ellas de 12 (DOCE) meses de duración.

VI. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

El procedimiento que se propone es ABIERTO, sujeto a Regulación Armonizada.

Justificación de su elección: por ser el tipo de contrato de SERVICIOS y ser su valor estimado mayor de 214.000,00 €, conforme a lo establecido en Art. 22 de la LCSP.

NOTA: en base a los datos anteriormente expuestos el valor estimado del Contrato es 1.429.574,95 €, resultante de 285.914,99 € + (4 X 285.914,99 €).

En virtud de lo anterior, se propone que se acuerde el inicio del correspondiente expediente de licitación.