



MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACION DEL SERVICIO DENOMINADO "JARDINERÍA DE LOS ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL Y EDIFICIO EXPO."
EXPTE: AO-SV-1409/24, CÓDIGO: EXPO_2024_13

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OBJETO DEL CONTRATO

Expo Zaragoza Empresarial, una vez finalizada la Exposición Internacional Zaragoza 2008, adaptó su objeto social a la promoción inmobiliaria, urbanización, construcción, comercialización y gestión del Parque Empresarial Post Expo, denominado COMPLEJO INMOBILIARIO ZENTRO EXPO, así como los actos complementarios de liquidación de la Exposición Internacional.

Expo Zaragoza Empresarial S.A. constituyó el citado complejo inmobiliario del que forman parte las fincas y edificios situados dentro del recinto de la Exposición, resultando conforme a dicha Ley una agrupación de comunidades de propietarios, constituidas por una serie de sub-complejos y sub-comunidades de propietarios. Asimismo, existen edificios independientes no constituidos en régimen de Propiedad Horizontal.

Es necesario destacar que la cuota de participación de Expo Zaragoza Empresarial en las comunidades de propietarios, cuyos espacios comunes van a ser objeto del servicio de jardinería a contratar, supera el 50%, por lo tanto, la mayoría de las aportaciones económicas realizadas a dicha comunidad tienen carácter público, por ser Expo Zaragoza Empresarial una sociedad pública autonómica, quien además ostenta la condición de poder adjudicador a tenor del artículo 3.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen 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

La sociedad ostenta asimismo los cargos de presidente y administrador-secretario de dichas Comunidades y es por tanto quien se encarga de la gestión de las comunidades, licitando el presente contrato en nombre de las Comunidades de propietarios.

Con la finalidad de atender las necesidades de jardinería de las comunidades Zentro Expo y Dinamiza y de la propia Expo Zaragoza Empresarial, la Sociedad desea contratar a empresas especializadas que puedan prestar los citados servicios.

Expo Zaragoza empresarial no dispone de medios humanos y materiales para realizar este servicio por lo que es necesaria la contratación.

2. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION

La adjudicación de este contrato se realizará mediante procedimiento abierto de acuerdo con el artículo 156 de la LCSP.

En la presente licitación NO se admiten variantes.

3. PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO DE SERVICIOS

El plazo de ejecución del presente contrato será de dos años, desde 1 de noviembre de 2024 hasta el 31 de octubre de 2026, que podrá ser objeto de prórroga por un periodo máximo de dos anualidades, siendo la prórroga obligatoria para el contratista, siempre que su preaviso se produzca al menos con dos meses, respecto de la finalización del plazo de duración del contrato.

El inicio de la prestación está previsto para el 1 de noviembre de 2024, coincidiendo con la finalización del actual contrato.

Las prórrogas deberán ser formalizadas anualmente con cada propietario.

4. VALOR ESTIMADO Y PRESUPUESTO MÁXIMO DE LICITACIÓN

4.1 Valor estimado

El valor estimado del contrato, calculado conforme al artículo 101 LCSP, ha sido tenido en cuenta para elegir el procedimiento de adjudicación aplicable a este contrato. Dicho valor estimado incluye las dos posibles prórrogas anuales y modificaciones contractuales, ascendiendo a **492.827,50 €** que sumado al IVA aplicable (21%) arroja un total de **596.321,27 €**.

COMUNIDAD	JARDINERÍA	IMPORTE DE LICITACION			
		UD	Ud	€/Ud	IMPORTE TOTAL
DINAMIZA	<i>Servicios de jardinería</i>	MES	48,00	1.119,07 €	53.715,30 €
	<i>Bolsa de materiales y horas</i>		4,00	800,00 €	3.200,00 €
	TOTAL				56.915,30 €
ZENTRO EXPO	<i>Servicios de jardinería</i>	MES	48,00	7.460,46 €	358.102,00 €
	<i>Bolsa de materiales y horas</i>		4,00	10.000,00 €	40.000,00 €
	TOTAL				398.102,00 €
EDIFICIO EXPO	<i>Servicios de jardinería</i>	MES	48,00	746,05 €	35.810,20 €
	<i>Bolsa de materiales y horas</i>		4,00	500,00 €	2.000,00 €
	TOTAL				37.810,20 €
TOTAL SERVICIOS JARDINERÍA DE LOS ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO EXPOZARAGOZA EMPRESARIAL Y EDIFICIO EXPO					492.827,50 €
IVA 21%					103.493,77 €
TOTAL, IVA INCLUIDO, SERVICIOS : JARDINERÍA DE LOS ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO EXPOZARAGOZA EMPRESARIAL Y EDIFICIO EXPO					596.321,27 €

Los cálculos del gasto por comunidades se han repartido de la siguiente manera:

Dinamiza	12%
Urbanización Zentro Expo	80%
Edificio Expo	8%

4.2. Presupuesto máximo de licitación

El presupuesto máximo de licitación es de **246.413,75 €** IVA no incluido, que sumado al IVA aplicable (21%) arroja un total de **298.160,64 €**, para los dos años de vigencia del contrato.

Este importe tiene el siguiente desglose por comunidades:

COMUNIDAD	JARDINERÍA	IMPORTE DE LICITACION			
		UD	Ud	€/Ud	IMPORTE TOTAL
DINAMIZA	<i>Servicios de jardinería</i>	MES	24,00	1.119,07 €	26.857,65 €
	<i>Bolsa de materiales y horas</i>		2,00	800,00 €	1.600,00 €
	TOTAL				28.457,65 €
ZENTRO EXPO	<i>Servicios de jardinería</i>	MES	24,00	7.460,46 €	179.051,00 €
	<i>Bolsa de materiales y horas</i>		2,00	10.000,00 €	20.000,00 €
	TOTAL				199.051,00 €
EDIFICIO EXPO	<i>Servicios de jardinería</i>	MES	24,00	746,05 €	17.905,10 €
	<i>Bolsa de materiales y horas</i>		2,00	500,00 €	1.000,00 €
	TOTAL				18.905,10 €
TOTAL SERVICIOS JARDINERÍA DE LOS ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO EXPOZARAGOZA EMPRESARIAL Y EDIFICIO EXPO					246.413,75 €
IVA 21%					51.746,89 €
TOTAL, IVA INCLUIDO, SERVICIOS : JARDINERÍA DE LOS ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO EXPOZARAGOZA EMPRESARIAL Y EDIFICIO EXPO					298.160,64 €

Los cálculos del gasto por comunidades se han repartido de la siguiente manera:

Dinamiza	12%
Urbanización Zentro Expo	80%
Edificio Expo	8%

Tanto el presupuesto global como los precios por servicio del presupuesto no podrán ser superados en ningún caso por la oferta del licitador.

Se entenderá que el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido, o del impuesto que por la realización de la actividad pudiera corresponder correrá a cargo del Adjudicatario. Por ese motivo, las ofertas deberán indicar por separado la cuantía correspondiente a la prestación y, en su caso, la cuantía correspondiente al IVA y/u otros impuestos.

En el importe señalado, así como en el fijado en las proposiciones económicas presentadas y en las resultantes de la adjudicación, se encuentran incluidos la totalidad de los gastos que al adjudicatario le pueda producir la realización del presente contrato.

Los precios a ofertar deberán incluir **todos los medios necesarios** para la realización del servicio, transporte, uniformidad, dietas, materiales, etc., sin que el Adjudicatario pueda repercutir coste alguno por estos conceptos.

Además, se contempla una bolsa de trabajos y materiales para cubrir intervenciones puntuales no incluidos en el contrato como sustitución de elementos del sistema riego, plantación de flores, césped o plantas aromáticas, suministro de plantas para interior de edificios, renovación de jardineras y parterres...

La misma bolsa incluye horas de personal de jardinería para realizar trabajos de apoyo en las épocas que lo requieran, como en el desbroce y limpieza, en aplicación de herbicidas...

En la partida de bolsa de materiales y horas NO SE PERMITE REALIZAR BAJA ECONÓMICA.

Se adjuntan los cálculos realizados para determinar el presupuesto máximo de licitación, sin contar la bolsa de materiales. Las tablas de mano de obra se realizan con los salarios del personal subrogable, comprobando que están dentro del convenio actual de jardinería, y el incremento del 3% anual en cada año siguiente. Además, se tienen en cuenta costes indirectos como gastos por absentismo, herramientas y gastos generales y beneficio industrial.

No es requisito cubrir las vacaciones del personal. Las vacaciones del personal se harán en temporada de poca carga de trabajo y siempre asegurando que se queda un auxiliar de jardinería en el servicio.

En el presente contrato, no procede la desagregación por géneros en los costes de personal, ya que el Convenio aplicable no establece o no aplica diferencias retributivas por razón de género.

Desglose Costes Directos	Importe Sin IVA	Importe IVA 21%	Total IVA Incluido
Retribuciones personal	104.619,91		
Cotizaciones sociales	51.529,21		
Total Costes Directos	156.149,11	32.791,31	188.940,43

Desglose Costes Indirectos	Importe Sin IVA	Importe IVA 21%	Total IVA Incluido
Absentismo	7.026,71		
Otros gastos, herramientas	24.725,00		
GG y Beneficio Industrial	35.701,16		
Total Costes Indirectos	67.452,87	14.165,10	81.617,97
Total Costes	223.601,98	46.956,42	270.558,40

Distribución

Año	Importe Sin IVA	Importe IVA 21%	Total IVA Incluido
2024	18.633,50	3.913,03	22.546,53
2025	111.800,99	23.478,21	135.279,20
2026	93.167,49	19.565,17	112.732,67
Totales	223.601,98	46.956,42	270.558,40

A tener en cuenta la suma de la bolsa de materiales para cada anualidad.

5. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Para la valoración de las ofertas se ha utilizado una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio implementado un sistema en el que los aspectos subjetivos de la valoración sean mínimos. Por este motivo sólo 30 puntos de un total de 100 están sujetos a valoración subjetiva, puesto que los otros 70 son completamente objetivos.

Estos 30 puntos puntúan la calidad de la gestión, las necesidades y expectativas del servicio de jardinería, creemos que es necesario para conocer el grado de conocimiento que un licitador tiene del servicio que se pretende contratar y evaluar su capacidad de gestión y organización de este.

En cuanto a la elección de la fórmula matemática de la Oferta económica, se pretende dar cumplimiento a los principios de transparencia, no discriminación e igualdad de trato, al tiempo de conseguir una gestión eficiente de los fondos de las Comunidades de Propietarios.

La puntuación conjunta máxima alcanzable por cada licitador será de 100 puntos. Para los aspectos a valorar se indican los valores máximos, que podrán ser reducidos a tenor del grado de cumplimiento que concurra en la oferta para cada uno de los aspectos.

La puntuación mínima a alcanzar en el apartado de oferta técnica es de 15 puntos. Las propuestas que no alcancen dicha puntuación mínima serán excluidas, por considerar que no tienen un conocimiento suficiente de la prestación.

CRITERIOS SUJETOS A JUICIO DE VALOR (SOBRE B)

a. Planteamiento y ejecución del servicio	30 puntos
---	-----------

a) Planteamiento y ejecución del servicio:

1- Conocimiento del medio donde se va a desarrollar la actividad. (hasta 15 puntos)

- Estudio del entorno donde se va a realizar el mantenimiento, haciendo una valoración de las zonas más problemáticas, como de las labores más complicadas o que más horas van a suponer, estableciendo el método de gestión y proponiendo mejoras para minimizar esa problemática.

2- Programa de trabajo, organización y planificación. (hasta 10 puntos)

- Memoria explicativa de la organización que prevé el contratista dar al servicio y síntesis de metodología a seguir.
- Propuesta de calendario para la ejecución de las distintas labores que se establecen en el pliego. En el calendario se reflejará las diferentes labores (limpieza, recorte de setos..... etc.) y el número de veces prevista, por días, semanas, meses, etc.

3- Funcionamiento y seguimiento del servicio: (hasta 5 puntos)

- Modelos de plantillas de partes de trabajo tanto diarios como mensuales, que faciliten la labor de seguimiento y verificación de los trabajos ejecutados.
- Sistemas de comunicación con la propiedad.

En general, en la valoración de los diferentes subcriterios, se tendrán en cuenta aspectos tales como:

- Adaptación de cada uno de los documentos al contenido solicitado.
- El grado de detalle y concreción de la documentación.
- La coherencia de todos los documentos.
- Particularización al contrato que se licita.

- El buen conocimiento de la zona, la problemática y de cualquier otro condicionante que afecte la ejecución

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN SUJETOS A VALORACION AUTOMATICA (SOBRE C)

a. Oferta global	50 puntos
b. Mejoras ofertadas	10 puntos
c. Bolsa trabajos y materiales	10 puntos

a) Oferta global (de 0 a 50 puntos)

El criterio para la valoración de la oferta económica será el siguiente:

La oferta con la baja más ventajosa tendrá el máximo, 50 puntos, el resto de las ofertas obtendrán la puntuación interpolando la máxima baja presentada con la baja del 0% que tendrá 0 puntos.

b) Mejoras ofertadas. (de 0 a 10 puntos)

- ✓ Por cada 500 unidades de flor de temporada se obtendrá 0,5 puntos hasta un máximo de 5 puntos.
- ✓ Por cada 200 unidades de planta aromática se obtendrá 0,5 puntos hasta un máximo de 5 puntos.

Las plantas ofertadas se entenderán que es para cada año de vigencia del contrato y, en caso de producirse prórroga, la misma cantidad para ésta.

c) Bolsa de trabajos y materiales (de 0 a 10 puntos)

UD	CONCEPTO	Puntos
H	Oficial Jardinero incluyendo herramienta y parte proporcional de maquinaria	2
H	Auxiliar Jardinero incluyendo herramienta y parte proporcional de maquinaria	2
H	Oficial Fontanero incluyendo herramienta y parte proporcional de maquinaria	2
P.A.	Material de jardinería (%descuento de PVP)	2
P.A.	Material de fontanería y riego (%descuento de PVP)	2

Se valorarán los precios unitarios de las prestaciones presentados por los licitadores según lo siguiente:

- El precio hora del personal estará valorado según la siguiente tabla y tiene valores mínimos y máximos de precio hora que han sido calculados según valor mercado:

UD	CONCEPTO	Precio mínimo	Precio máximo	Valoración de Puntos
H	Oficial Jardinero incluyendo herramienta y p.p. de maquinaria	21,34 €	42,68 €	$\text{Puntos} = 2 \times (42,68 - \text{Precio}) / (42,68 - 21,34)$
H	Auxiliar Jardinero incluyendo herramienta y p.p de maquinaria	18,83 €	37,66 €	$\text{Puntos} = 2 \times (37,66 - \text{Precio}) / (37,66 - 18,83)$
H	Oficial Fontanero incluyendo herramienta y p.p de maquinaria	21,09 €	42,19 €	$\text{Puntos} = 2 \times (42,19 - \text{Precio}) / (42,19 - 21,09)$

- ✓ Cada precio unitario se valorará independientemente del resto.
- ✓ El descuento de material menos ventajoso recibirá 0 puntos mientras que el más ventajoso para la Sociedad recibirá el máximo. Los precios intermedios obtendrán la puntuación interpolando entre los dos valores anteriores.

6. CRITERIOS DE SOLVENCIA

Los licitadores deberán acreditar los siguientes requisitos de solvencia:

Solvencia económica:

- La media de la cifra de negocios de los últimos tres años (2021, 2022 y 2023) deberá ser superior a 850.000 € al año.

Se acreditará mediante extracto de la cuenta de pérdidas y ganancias de las cuentas anuales de los 3 últimos ejercicios concluidos, acompañada de declaración responsable del licitador acreditativa de la veracidad de los datos aportados y su correspondencia exacta con los incorporados en las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil.

Solvencia técnica o profesional:

- Se deberá acreditar la realización de al menos 3 contratos en los últimos 4 años de importe superior a 75.000 euros cada uno de ellos (al año), con indicación del importe, fecha y destinatario, público o privado.

Los trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del licitador acompañada de las oportunas facturas o documento acreditativo.

El empresario también podrá acreditar su solvencia aportando el certificado que le acredite la siguiente clasificación (artículo 77.1 b LCSP):

CLASIFICACION

Grupo: 0 Subgrupo: 6 Categoría: 3

Será necesario presentar certificación expedida por el Registro Oficial de Empresas Clasificadas del Ministerio de Hacienda o testimonio notarial del mismo, acompañado de una declaración responsable de su vigencia y de que se mantienen las circunstancias que sirvieron de base para su otorgamiento.

Dicho documento deberá acreditar que el licitador está clasificado en los grupos y subgrupos que se especifican en categorías iguales o superiores a las allí mencionadas. Este requisito no será exigible a empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea, que deberán ajustar su documentación a las especialidades exigidas en su apartado específico.



La clasificación de la U.T.E. se determina mediante la acumulación de las características de cada uno de los asociados, expresadas en sus respectivas clasificaciones. Se exige que todas las empresas que concurran en unión temporal estén clasificadas como empresas de servicios, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 69.6 LCSP para empresas extranjeras.

La acreditación de la solvencia mediante medios externos exigirá demostrar que para la ejecución del contrato dispone efectivamente de esos medios mediante la exhibición del correspondiente documento de compromiso de disposición, además de justificar su suficiencia por los medios establecidos en este apartado.

- Además, deberán acreditar disponer de los certificados de calidad ISO 9001, Medio Ambiente 14001 y Prevención de Riesgos OHSAS 18001.

Se deberán adscribir los medios personales mínimos siguientes:

- **Jefe de Equipo:** con experiencia de al menos cinco años en un puesto similar. La experiencia deberá acreditarse mediante currículum.
- **1 Encargado de jardinería:** con experiencia de al menos cinco años en un puesto similar. La experiencia deberá acreditarse mediante currículum.
- **2 Auxiliares de jardinería:** con experiencia de al menos tres años. La experiencia deberá acreditarse mediante certificado emitido por la empresa.

❖ **MEDIOS TECNICOS MINIMOS**

- La empresa Adjudicataria deberá disponer de delegación en la ciudad de Zaragoza o en un radio no superior de 15 Km con los medios humanos y técnicos mínimos en dicha delegación para poder atender de manera correcta el contrato. Equipos informáticos, servicio de prevención (propio o ajeno), departamento de administración.
- Se deberá proporcionar a los jardineros un teléfono Smartphone con conexión a datos.

7. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION

La adjudicación de este contrato se realizará mediante procedimiento abierto de acuerdo con el artículo 156 de la LCSP.

En la presente licitación NO se admiten variantes.

8. SUBROGACION DEL PERSONAL

El adjudicatario deberá subrogarse como empleador en los contratos de trabajo señalados en el Anexo nº 6 del PCP. En los supuestos en que proceda la subrogación, se estará a lo dispuesto en el correspondiente convenio colectivo o acuerdo de negociación colectiva de eficacia general. Los contratistas estarán obligados a mantener actualizada la información relativa a la plantilla vigente durante la ejecución del contrato para ponerla a disposición del órgano de contratación cuando sea requerida.

9. CAUSAS DE MODIFICACION

No hay modificaciones previstas.

10. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCION



El adjudicatario del contrato deberá poner a disposición del contrato y en todo momento un vehículo cero emisiones eléctrico que permita el rápido desplazamiento de los jardineros y poder llevar la herramienta por el ámbito de actuación. Este vehículo estará dotado de sus seguros, si fueran necesarios.

El incumplimiento de la citada condición podrá dar lugar a la imposición de las penalidades previstas en la cláusula 13.4 o bien a la resolución del contrato.

11. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, se propone el inicio de un expediente de contratación para la contratación del **"JARDINERÍA DE LOS ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL Y EDIFICIO EXPO"** que recoja todos los aspectos mencionados en el presente informe.

Los pagos se efectuarán mediante transferencia bancaria 30 días a contar desde la fecha de factura, la cual debe ser coherente con la relación valorada emitida y aprobada. (Días de pago: 10 y 25 de cada mes).

El presente contrato será financiado con cargo a las partidas presupuestarias que se recogen en los presupuestos anuales de las comunidades de propietarios.

Zaragoza, a 29 de julio de 2024

EL JEFE DEL ÁREA DE OPERACIONES

Víctor Arranz Muñoz



	Antigüedad	CONTRATO	Porcentaje de jornada	CONVENIO	Total Salario Bruto Anual	S. SOCIAL EMPRESA	COSTE TOTAL
ENCARGADO	05/10/2004	INDEFINIDO	21,18	JARDINERIA ESTATAL	6.433,00	2.193,65	8.626,65
AUXILIAR JARDINERO	01/08/1988	INDEFINIDO	87,50	JARDINERIA ESTATAL	26.081,15	8.893,67	34.974,82
AUXILIAR JARDINERO	01/07/1989	INDEFINIDO	87,50	JARDINERIA ESTATAL	23.447,55	7.995,61	31.443,16