

CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE “MANTENIMIENTO BÁSICO DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES, SEMILLEROS DE EMPRESAS, PARQUES EMPRESARIALES Y OTROS BIENES INMUEBLES”.

Informe de Necesidad y Autorización de Inicio de Contratación.

Procedimiento Abierto artículos 156 a 158 de la LCSP 9/17.

Autor: José María Tejerina Rubio.
Fecha: 15/04/2019.
Versión: 1.
Descripción: Contratación del servicio de *“Mantenimiento básico de los Polígonos Industriales, Semillero de Empresas, Parques Empresariales y otros bienes inmuebles”*.
Clasificación: Confidencial.
 Borrador.
 Informe.



Contratación del servicio de “Mantenimiento básico de los Polígonos Industriales, Semilleros de Empresas, Parques Empresariales y otros bienes inmuebles”.

Se emite este informe en cumplimiento de lo previsto en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, por el 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, (en adelante LCSP 9/2017) y los artículos 116 y 117, en relación con el artículo 73 del Reglamento General de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, en adelante RGLCAP justificando en el mismo los siguientes aspectos:

Procedimiento: Abierto

1. Necesidad e idoneidad del contrato - Relación directa del objeto del contrato con el objeto social.

La sociedad Fomento Extremeño de Infraestructuras Industriales S.A.U., es una Sociedad que tiene por objeto apoyar a la Junta de Extremadura en el cumplimiento de las políticas que se generen en el ámbito del fomento, desarrollo de suelo, semilleros, parques empresariales y obras de todo tipo con el fin de impulsar las políticas de desarrollo de suelo, semilleros, parques empresariales y obras en Extremadura, su desarrollo y consolidación.

Fomento Extremeño de Infraestructuras Industriales, S.A.U., presenta entre sus activos, una relación de bienes inmuebles, tales como Parcelas industriales, tanto en Polígonos Industriales como Áreas empresariales, así como naves industriales en, Semilleros de Empresas y Parques Empresariales, y otros edificios y bienes inmuebles, repartidos por distintas localidades de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y que estando prestado dicho servicio por personal propio de Fomento Extremeño de Infraestructuras Industriales, S.A.U., y que actualmente y como consecuencia del elevado volumen de bienes inmuebles y de la elevada distancia entre ellos, dicho servicio resulta insuficiente y costoso para alcanzar su adecuado grado de mantenimiento y conservación, siendo preciso la implementación del mismo con un servicio externo.

Es por ello, y con el objeto de garantizar la prestación del servicio de básico de mantenimiento de todos los bienes inmuebles en sus debidas condiciones de conservación y mantenimiento, garantizando su adecuado funcionamiento, que se precisa acometer la ***“Contratación del servicio de “Mantenimiento básico de los Polígonos Industriales, Semillero de Empresas, Parques Empresariales y otros bienes inmuebles”.***

La presente licitación está financiada por recursos propios de Fomento Extremeño de Infraestructuras Industriales, S.A.U.

Los principales objetivos y características del contrato son los siguientes:

Objetivo del contrato.

El objetivo del contrato es la *“Contratación del servicio de “Mantenimiento básico de los Polígonos Industriales, Semillero de Empresas, Parques Empresariales y otros bienes inmuebles propiedad de Fomento Extremeño de Infraestructuras Industriales, S.A.U.”.*

El servicio se desarrollará en las distintas áreas industriales, que se indican a continuación:

a) Polígonos industriales.

- Área empresarial *“Expaciomerida”*.
- Área Empresarial *“Expacionavalmoral”*.
- P.I. Azuaga.
- P.I. Campanario.
- P.I. Casatejada.
- P.I. Castuera.
- P.I. Fregenal de la Sierra.
- P.I. Gargáligas.
- P.I. Herrera del Duque.
- P.I. Hervás.
- P.I. La Albuera.
- P.I. La Roca de la Sierra.
- P.I. Malpartida de Plasencia.
- P.I. Miajadas III.
- P.I. Monterrubio de la Serena.
- P.I. Olivenza.
- P.I. Plasencia.
- P.I. Segura de León.
- P.I. Talarrubias.
- P.I. Trujillo.
- P.I. Valdelacalzada.
- P.I. Valverde de Leganés.
- P.I. Villafranca de los Barros III.
- P.I. Villanueva de la Serena.
- P.I. Vivares.
- P.I. Zorita.

b) Semilleros de empresas:

- Almendralejo.
- Badajoz.
- Berlanga.
- Casar de Cáceres.
- Castuera.
- Jaraíz de la Vera.
- Jerez de los Caballeros.
- La Albuera.
- Malpartida de Cáceres.
- Plasencia.
- Mérida.
- Miajadas II.
- Oliva de la Frontera.
- Olivenza.
- Sierra de Fuentes.
- Trujillanos.
- Usagre.
- Valencia de Alcántara.
- Villanueva de la Vera.
- Zafra.

c) Parques Empresariales:

- Fregenal de la Sierra.
- Miajadas II.
- Olivenza.
- Trujillo.
- Valdelacalzada.
- Valverde de Leganés.
- Villanueva de la Serena.

d) Otros bienes inmuebles.

- Acorex.
- Nave Industrial en Higuera la Real.

- Edificio Central Extremadura Avante.
- Edificio Semillero de Empresas Mérida.

Característica del contrato.

Es la Contratación del servicio de "Mantenimiento básico de los Polígonos Industriales, Semilleros de Empresas, Parques Empresariales y otros bienes inmuebles", con un plazo de ejecución de **UN (1) AÑO** de conformidad con la naturaleza del contrato, con la posibilidad de prórroga por un periodo de **UN (1) AÑO**, a tramitar mediante un procedimiento abierto y cuyo presupuesto de licitación asciende a la cantidad de **SETENTA MIL EUROS (70.0000,00€), IVA excluido** y el valor estimado a **CIENTO CUARENTA MIL EUROS (140.000,00€), IVA excluido**.

Destinatarios.

Siendo destinatarios del servicio Fomento Extremeño de Infraestructuras, S.A.U., como propietario de los mismos, así como los diferentes usuarios de las parcelas urbanas resultantes (industriales, dotacionales, zonas verdes, viales, etc...), naves industriales y sus zonas comunes de semilleros de empresas y de parques empresariales que forman parte del patrimonio de Fomento Extremeño de Infraestructuras Industriales, S.A.U. y al objeto de garantizar el correcto funcionamiento de sus instalaciones, suministros y servicios, garantizando su funcionamiento en las condiciones óptimas de conservación y mantenimiento.

Por las razones expuestas, se considera justificada la contratación de dicho servicio, para atender a las necesidades detectadas por Fomento Extremeño de Infraestructuras Industriales, S.A.U.

2. Previsión, presupuesto y aprobación del gasto.

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA:

DEPARTAMENTO GESTOR DEL GASTO: Área de Infraestructuras.

SÍ, SELECCIONAR APLICACIÓN: IF-1919-FEP-028.

NO, SOLICITAR AUTORIZACIÓN DIRECCIÓN. Vº Bº DIRECCIÓN: _____

NUEVO CÓDIGO PRESUPUESTARIO: _____

Contratación del servicio de "Mantenimiento básico de los Polígonos Industriales, Semillero de Empresas, Parques Empresariales y otros bienes inmuebles".

A) Para ello, se propone iniciar la contratación del **SERVICIO**, que deberá financiarse con fondos propios de Fomento Extremeño de Infraestructuras Industriales, S.A.U.

B) Así mismo, para el desarrollo de la actividad mencionada, se precisa del citado **SERVICIO**, ascendiendo el presupuesto de licitación a **SETENTA MIL EUROS (70.000,00€)**, IVA excluido, y el valor estimado a **CIENTO CUARENTA MIL EUROS (140.000,00 €)**, IVA excluido.

Vista la aplicación presupuestaria, el órgano de contratación aprueba el gasto que garantice la correcta ejecución del contrato.

3. Duración del contrato.

El plazo de ejecución del citado contrato será de **UN (1) AÑO** a contar desde la fecha de formalización del mismo contrato (artículo 36.1 de la LCSP 9/2017) de conformidad con la naturaleza del contrato, con la **posibilidad de prórroga** por un periodo de **UN (1) AÑO**, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 29.2 de la LCSP 9/2017.

Se considera adecuada la fijación de la duración de este plazo, dado que se conseguirá analizando la naturaleza de las prestaciones del contrato y por ende de las ofertas a realizar por los licitadores que presenten su propuesta para esta licitación.

4. Procedimiento aplicable.

4.1.- Justificación de la elección del procedimiento.

La adjudicación se realizará utilizando el principio de mejor relación calidad-precio, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 131.2 y del 156 a 158 de la LCSP 9/17. El procedimiento de adjudicación será el **procedimiento abierto**, cumpliéndose para ello las siguientes condiciones que marca la norma para aplicar este procedimiento de adjudicación:

- 1.- El valor estimado del contrato supera los 100.000 euros.
- 2.- En el procedimiento abierto todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.
- 3.- El plazo de presentación de proposiciones no será inferior a 15 días naturales (artículo 156.6)
- 3.- Cuando de conformidad con lo establecido en el artículo 145 se utilicen una pluralidad de criterios de adjudicación, los licitadores deberán presentar la proposición en dos sobres o archivos electrónicos: uno con la documentación que deba ser valorada conforme a los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor, y el otro con la documentación que deba ser valorada conforme a criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas.
- 4.- De conformidad con lo establecido en el artículo 44 de la LCSP9/2017, este contrato será susceptible de recurso especial en materia de contratación.

5.- La formalización del contrato no podrá efectuarse antes de que transcurran 15 días hábiles desde que se remita la notificación de adjudicación a los licitadores y candidatos (artículo 153.3 LSCP9/2017)

4.1.1.- Elección de la fórmula.

Según directrices de la dirección de Fomento Extremeño de Infraestructuras Industriales, S.A.U. y siguiendo este procedimiento donde solo existen criterios de valoración cuantificables matemáticamente, se elige la **FORMULA A** para evaluar la oferta económica.

$$Pl = Peco \times \left[1 - \left(\frac{Bmax - Bl}{Bmax} \right) \right]$$

Siendo:

Pl =Puntos obtenidos.

Peco =Puntuación criterio económico (95 puntos)

Bmax =Baja de la oferta más barata. Medida en % con relación al presupuesto de licitación.

Bl=Baja de cada uno de los licitadores. Medido en % con relación al presupuesto de licitación.

Procedimiento:

- Se calcularán los porcentajes de baja de cada una de las ofertas. (*Bl*).
- La oferta más barata (*Bmax*) obtendrá el máximo de puntos asignado al criterio económico. (*Peco*).
- En el caso de que todas las ofertas fueran al tipo de licitación, la puntuación de todas ellas será igual a la puntuación máxima del criterio económico. (*Peco*).
- La puntuación de cada una de las ofertas se calculará aplicando la fórmula anteriormente indicada.

4.2.- Criterios de solvencia.

Los licitadores podrán acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación como contratista en el grupo o subgrupo y categoría mínima de clasificación especificada.

- Acreditación de la solvencia económica y financiera:

- Volumen Anual de Negocios.**

Referido al mejor ejercicio dentro de los **TRES (3) últimos disponibles** en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe

igual/superior en una vez y media el valor anual medio del contrato, en este caso, igual o superior a 105.000,00€, IVA o impuestos análogos excluidos.

- **Acreditación de la solvencia técnica o profesional:**

- a) Solvencia de la Empresa.**

Relación de los principales servicios o trabajos realizados en como máximo, los **TRES (3) últimos años** que incluya importe, fechas y destinatarios públicos o privados de los mismos. Los servicios deberán ser de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, avalados por certificados de buena ejecución que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado, de los mismos, siendo exigido un Importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70% del valor de su anualidad media, en este caso 49.000,00€, IVA o impuestos análogos excluidos.

- b) Solvencia del personal adscrito al contrato.**

Para realizar todos los trabajos, será necesario destinar al menos UNA (1) persona que deberá tener la formación adecuada y específica, que le permita desarrollar los trabajos objeto de la presente licitación, debiendo estar en posesión del carnet de manipulador de productos fitosanitarios conforme al R.D. 1311/2012, del carnet de manipulador de alimentos y del carnet de conducir tipo B-2, todos ellos vigentes durante todo el periodo de la prestación del servicio, así como acreditar la formación en materia de seguridad y salud en el trabajo.

4.3.- Criterios de valoración.

De conformidad con lo establecido en el artículo 145 de la LCSP 9/2017 se procede, a continuación, a enumerar, por orden decreciente de importancia y por la ponderación que se les atribuye, los criterios a los que se ajustará la adjudicación del presente procedimiento de licitación.

4.3.1.-Evaluación de la oferta económica: entre 0 y 95 puntos.

Para determinar la puntuación económica de una oferta (PE) se procederá del siguiente modo:

En función de la proposición económica, las ofertas se puntuarán entre 0 y 95 puntos de acuerdo con los criterios que a continuación se indican:

$$Pl = Peco \times \left[1 - \left(\frac{Bmax - Bl}{Bmax} \right) \right]$$

Siendo:

PI= Puntos obtenidos.

Peco= Puntuación criterio económico (95 puntos)

Bmax= Baja de la oferta más barata. Medida en % con relación a la **PARTE VARIABLE** del presupuesto de licitación.

BI= Baja de cada uno de los licitadores. Medido en % con relación a la **PARTE VARIABLE** del presupuesto de licitación.

Procedimiento:

- a) Se calcularán los porcentajes de baja de cada una de las ofertas. (BI).
- b) La oferta más barata (Bmax) obtendrá el máximo de puntos asignado al criterio económico. (Peco).
- c) En el caso de que todas las ofertas fueran al tipo de licitación, la puntuación de todas ellas será igual a la puntuación máxima del criterio económico. (Peco).
- d) La puntuación de cada una de las ofertas se calculará aplicando la fórmula anteriormente indicada.

4.3.2.- Otros criterios de adjudicación de valoración automática (5 puntos):

DENOMINACIÓN: MEDIDAS DE CONCILIACIÓN DE LA VIDA PERSONAL, LABORAL, FAMILIAR (5,00 Puntos).

- Bolsa de horas de libre disposición por parte de los trabajadores con carácter retribuido (Entre 0 y 5,00 puntos).

Las empresas licitadoras ofertarán a los trabajadores que van a prestar el servicio una bolsa de horas de libre disposición por parte de los trabajadores y de carácter retribuido, que les permitirá disfrutar durante la jornada semanal de un tiempo libre para realizar gestiones de carácter personal o como descanso.

En el apartado correspondiente al Anexo II, las empresas deberán indicar el tanto por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, que van a destinar a financiar la ejecución de esta medida durante la vigencia del contrato que podrá alcanzar como máximo del 0,20% del presupuesto base de licitación, IVA excluido.

La asignación de puntos se efectuará en función del % ofertado de acuerdo con lo que se señala a continuación:

- 0,2% del presupuesto base de licitación: 5,0 puntos.
- 0,1% del presupuesto base de licitación: 2,5 puntos.

4.4.- Condiciones especiales de ejecución.

Condiciones especiales de ejecución previstas en el artículo 202.2 LCSP 9/17 y en la Resolución de 25 de febrero de 2016, de la Consejera de Hacienda y Administración Pública:

Se establece como criterio de valoración: Bolsa de horas de libre disposición por parte de los trabajadores con carácter retribuido (Entre 0 y 5,00 puntos).

Las empresas licitadoras ofertarán a los trabajadores que van a prestar el servicio una bolsa de horas de libre disposición por parte de los trabajadores y de carácter retribuido, que les permitirá disfrutar durante la jornada semanal de un tiempo libre para realizar gestiones de carácter personal o como descanso.

En el apartado correspondiente al Anexo II, del presente documento, las empresas deberán indicar el tanto por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, que van a destinar a financiar la ejecución de esta medida durante la vigencia del contrato que podrá alcanzar como máximo del 0,20% del presupuesto base de licitación, IVA excluido.

- **Promoción de la igualdad de género.** Los licitadores que tengan más de doscientas cincuenta personas trabajadoras deberán declarar y acreditar la elaboración y aplicación efectiva del Plan de Igualdad previsto en el artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres. En dicho Plan se fijarán los concretos objetivos de igualdad a alcanzar, las estrategias y prácticas a adoptar para su consecución, así como el establecimiento de sistemas eficaces de seguimiento y evaluación de los objetivos fijados. A tal efecto, los licitadores deberán aportar junto a la finalización de los trabajos correspondiente a cada anualidad dicho plan, así como los acuerdos adoptados en relación con el mismo. Los licitadores que tengan doscientas cincuenta o menos personas trabajadoras deberán presentar una declaración en tal sentido debiendo marcar al menos una estrategia que actualmente estén desarrollando en materia de promoción de la igualdad de género y adjuntar la evidencia.

El incumplimiento de estas condiciones tiene consideración de:

Infracción grave de acuerdo con los artículos 202.3 y 71.2.c) de la LCSP 9/17.

5.- Justificación de: - no división del contrato en lotes

Según el Artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes, pudiéndose reservar lotes de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta. No obstante, lo anterior, el órgano de contratación podrá no dividir en lotes el objeto del contrato cuando existan motivos válidos, que deberán justificarse debidamente en el expediente, salvo en los casos de contratos de concesión de obras. En todo caso se considerarán motivos válidos, a efectos de justificar la no división en lotes del objeto del contrato, según el apartado b) de Artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre:

El hecho de que, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, ya que la prestación del servicio lleva aparejada la adecuada planificación de los trabajos a realizar, especialmente lo relativo a los desplazamientos, en concreto la optimización de los mismos al fin de acometer la ejecución del mayor número de tareas posibles por desplazamiento, en el caso de adjudicar el presente contrato por lotes y en consecuencia la posibilidad de adjudicar el mismo a diferentes adjudicatarios, podría dar lugar a la


imposibilidad de dicha optimización, lo que redundaría en una prestación más costosa y con menor grado eficiencia y eficacia en su ejecución, y por ende un menor grado de satisfacción en su prestación, en el caso de que fueran realizadas de forma independiente.

6.- Solicitud autorización por excepción.

Según directrices de la dirección de Fomento Extremeño de Infraestructuras Industriales, S.A.U. y siguiendo este procedimiento donde existirá únicamente como criterio de valoración la oferta económica, se solicita autorización por excepción con el objetivo de utilizar la FÓRMULA A para evaluar la oferta económica con una ponderación del 90% del total de los puntos, siendo esta fórmula y dicha ponderación la que más se adapta a este procedimiento de contratación.

La FÓRMULA A se encuentra detallada en la CIRCULAR 2/18 de mayo de 2018, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Extremadura, sobre criterios de valoración de ofertas susceptibles de ser utilizadas en la contratación pública de servicios por los diferentes órganos de contratación de la Junta de Extremadura.

Confirmada la extensión de la necesidad e idoneidad del inicio de la presente contratación, se da traslado de la misma al Área de Contratación de Extremadura Avante.

Vº Bº Informe de Autorización para iniciar contratación/ones	
Fecha: 15/04/2019. Nombre y Apellidos: José María Tejerina Rubio.  Fdo.: Gestor del Contrato.	Fecha: 15/04/2019. Nombre y Apellidos: Pablo D. Plasencia Plasencia. Fdo.: Apoderado de Fomento Extremeño de Infraestructuras Industriales, S.A.U.

