



**INFORME RELATIVO A LA CONTRATACION DEL Servicios para MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, REFORMA Y MEJORA DE LOS EDIFICIOS MUNICIPALES DE GETAFE**

Vista la Memoria del Concejal Delegado de EMPLEO, FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO de fecha 22 de abril de 2024 sobre la contratación de MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, REFORMA Y MEJORA DE LOS EDIFICIOS MUNICIPALES DE GETAFE se emite el siguiente informe:

1) **ORGANO COMPETENTE PARA CONTRATAR:** De acuerdo con la Disposición adicional segunda, apartado 11 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), el órgano competente para contratar es la Junta de Gobierno Local.

2) **PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN:**

Abierto

3) **TRAMITACIÓN:**

Ordinaria

Urgente

4) **CALIFICACIÓN DEL CONTRATO:**

Contrato de Servicios

5) **DEFINICIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO:**

El objeto del presente pliego es la contratación de los servicios de mantenimiento, reparación, reforma y mejoras de los edificios municipales de Getafe.

En este pliego se recogen los trabajos anteriormente indicados, no siendo necesario realizar proyecto de obra para su ejecución, por ser trabajos fundamentalmente de reparación, conservación y mantenimiento.

Se excluyen del objeto del contrato las actuaciones de mantenimiento de elementos de edificios y dependencias municipales que ya son objeto de otros contratos vigentes, en



particular, las instalaciones de climatización, las de protección contra incendios y las de los aparatos elevadores así como las instalaciones eléctricas. También se excluyen del objeto del contrato las actuaciones de mantenimiento que el Ayuntamiento ejecuta con medios propios.

División del objeto del contrato en lotes:

- Sí
- No

No se propone la división por lotes del contrato de servicio que nos ocupa debido a que la resolución de las incidencias o trabajos a realizar (por distintas empresas) de las reparaciones incluidas en el contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, puesto que los trabajos a ejecutar se deberían realizar por la misma empresa para ser más ágiles en la resolución inmediata de las incidencias.

También hay que tener en cuenta que para la correcta ejecución del contrato de servicio el adjudicatario deberá disponer de personal cualificado (jefes de obra, encargados, cuadrillas de distintos oficios) así como una maquinaria apta para realizar los trabajos necesarios así como una infraestructura de oficina, almacén y demás requisitos indicados en el Pliego durante toda la duración del contrato. En el caso de que se dividiera por Lotes, cada adjudicatario de cada lote debería disponer de todos los medios humanos, materiales y maquinaria indicados suponiendo una carga muy elevada de gastos con respecto al valor estimado de cada lote que se vería reducido sustancialmente, siendo económicamente y técnicamente inviable encareciéndose el coste de las intervenciones, reduciendo el nº de intervenciones y resolución de incidencias además de la dificultad de tener que tratar con distintos interlocutores, jefes de obra, distintas cuadrillas de los oficios etc.

En el caso de dividir el contrato en varios lotes de similar valor económico sería inviable puesto que los importes de cada aplicación presupuestaria son completamente dispares no pudiéndose agrupar para cantidades similares. Tampoco es viable la agrupación por grupos de edificios puesto que hay algunos que tienen más de 60 edificios y otros que tienen apenas 3 edificios. En este caso no se podría garantizar un buen funcionamiento del servicio.



Para la correcta ejecución del contrato de servicio el adjudicatario deberá disponer de personal cualificado (jefes de obra, encargados, cuadrillas de distintos oficios) así como una maquinaria apta para realizar los trabajos necesarios así como una infraestructura de oficina, almacén y demás requisitos indicados en el Pliego durante toda la duración del contrato. En el caso de que se dividiera por Lotes, cada adjudicatario de cada lote debería disponer de todos los medios humanos, materiales y maquinaria indicados suponiendo una carga muy elevada de gastos con respecto al valor estimado de los lotes de menor importe, afectando claramente a las ofertas económicas de las empresas que supondrían un mayor coste para el Ayuntamiento.

En definitiva, no es viable la división por Lotes desde el punto de vista técnico ni económico. Atendiendo al importe del contrato y al tipo de servicio que se pretende, está garantizada la eficiencia en el gasto público y se facilita la participación de las PYMES.

Código CPV:

CPV	Denominación.
50000000	Servicios de reparación y mantenimiento
45261400-8	Trabajos de revestimiento
45262321-7	Trabajos de enrasado de suelos
45262520-2	Trabajos de albañilería

## 6) PROTECCIÓN DE DATOS Y SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN

✓ Seguridad de la Información

Servicio prestado mediante medios electrónicos  Sí  No

En caso positivo, indicar si la instalación será interna (On-premise), o de forma externa (Saas)  Interna  Externa



✓ Datos Personales

Tratamiento de datos personales por parte del Contratista

Sí  No

En caso positivo, indicar las Actividades de Tratamiento implicadas conforme al RAT municipal. Véase aquí: [acceda al RAT Municipal](#)

1.-

2.-

3.-

7) **NECESIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN A LA QUE SE PRETENDE DAR SATISFACCIÓN Y SU RELACIÓN CON EL OBJETO DEL CONTRATO:**

El mantenimiento de los edificios públicos debe ser considerado como una prioridad relacionada con la calidad de vida de sus usuarios, optimizando la calidad de los lugares de trabajo y de atención al público.

La ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el art. 3.1 indica: “Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar social de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos“ relativos a la funcionalidad, accesibilidad, acceso a los servicios de telecomunicación, seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, relativos a la habitabilidad, higiene y salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico y otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.

La Ordenanza Municipal sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones de Getafe, tiene por objeto regular la obligación de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios, de conservarlos o rehabilitarlos para mantenerlos en estado de



seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Por lo tanto y a la vista de la normativa vigente, los edificios deben de mantenerse, conservarse y rehabilitarse para mantenerlos en perfecto estado. Por lo anteriormente indicado se considera justificada la necesidad del presente contrato.

El contrato de servicio que se pretende contratar debe servir para agilizar las intervenciones en los edificios para cubrir las necesidades de los usuarios de los distintos edificios municipales y resolver eficazmente las incidencias y averías que surjan y solucionar aquellos avisos urgentes que se producen como consecuencia de roturas, desprendimientos varios, averías en puertas y otros que necesitan la intervención inmediata para evitar situaciones de peligro.

8) **DURACIÓN DEL CONTRATO:**

La duración del contrato será de (4) cuatro años, contados desde el día siguiente a la finalización del contrato actual (finaliza el 10 de diciembre de 2024) o desde el día siguiente a su formalización si ésta fuera posterior, prorrogable hasta un máximo de (1) un año, acordado antes de su vencimiento, sin que por tanto, la duración total del contrato pueda exceder de (5) cinco años.

Debido a la inversión necesaria que debe realizar la empresa adjudicataria, consistente en la adquisición de vehículos apropiados y de numerosas piezas y materiales de reparación y mantenimiento, es por lo que resulta económicamente más ventajoso para los intereses municipales realizar la adjudicación del contrato por cuatro años, favoreciéndose la concurrencia a la licitación de un mayor número de empresas.



9) **PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:**

El presupuesto base de licitación de este contrato, para sus CUATRO años de duración, será de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (**5.888.000,00 €**), es decir CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO QUINCE CON SETENTA EUROS (**4.866.115,70 €**) más UN MILLÓN VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON TREINTA EUROS (**1.021.884,30 €**) correspondientes al 21% que en concepto de I.V.A. debe repercutirse.

- ✓ Reparto de anualidades:
- ✓ Aplicación presupuestaria

APLIC. PRESUPUESTARIA/DENOMINACIÓN	IMPORTES / AÑO					TOTAL CONTRATO
	2024	2025	2026	2027	2028	
	(Del 12/12/24 al 31/12/24)	(Del 1/01/25 al 31/12/25)	(Del 1/01/26 al 31/12/26)	(Del 1/01/27 al 31/12/27)	(Del 1/01/28 al 11/12/28)	
<b>312 00 212 00</b>						
Reparación, mantenimiento y conserv. Edif. y o. construc. Admon general Sanidad	300,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	13.700,00	<b>56.000,00</b>
<b>323 21 212 00</b>						
Reparación, mantenimiento y conserv. Edif. y o. construc. Conservación Centros Escolares	10.000,00	560.000,00	560.000,00	560.000,00	550.000,00	<b>2.240.000,00</b>
<b>333 01 212 00</b>						
Reparación, mantenimiento y conservación edif. y o. construc. Equipamientos culturales	300,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00	27.700,00	<b>112.000,00</b>



<b>933 11 212 00</b>						
Reparación, mantenimiento. Edificios y otras construcciones edificios municipales	5.000,00	280.000,00	280.000,00	280.000,00	275.000,00	<b>1.120.000,00</b>
<b>132 00 212 00</b>						
Reparación, mantenimiento. Edificios y otras construcciones. Policía Local	400,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	9.600,00	<b>40.000,00</b>
<b>323 00 632 00</b>						
Invers. reposición edificios y otras construcciones. Centros Enseñanza Preescolar y Primaria	5.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	495.000,00	<b>2.000.000,00</b>
<b>241 01 219 00</b>						
Reparación, mantenimiento y conservación otro inmovilizado. Administración General. Delegación Empleo	2.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	78.000,00	<b>320.000,00</b>
	<b>23.000,00</b>	<b>1.472.000,00</b>	<b>1.472.000,00</b>	<b>1.472.000,00</b>	<b>1.449.000,00</b>	<b>5.888.000,00</b>

Para establecer el presupuesto base de licitación total se han tenido en cuenta las cantidades correspondientes a cada aplicación presupuestaria, las cuales se han obtenido teniendo en cuenta el nº de edificios correspondiente a cada grupo, las superficies globales de cada edificio así como la antigüedad de los mismos, teniendo en cuenta las posibles incidencias que se puedan generar durante las anualidades del contrato en base a la experiencia y datos acumulados en los últimos años en relación al mantenimiento de los edificios. En este contexto se ha incluido en el Pliego un listado de precios unitarios con precios de mercado actuales y que se utilizará para la facturación de los trabajos realizados.

Debido a la antigüedad de los edificios objeto del presente pliego (ejecutadas hace más de 40 años algunos de ellos y hace más de 20 años la gran mayoría), es por lo que el nº de reparaciones va aumentando y son cada vez más frecuentes las incidencias, creando



importantes inconvenientes y situaciones de riesgos para los usuarios de los mismos. Por tal motivo, y al objeto de aprovechar al máximo el crédito previsto para el contrato es por lo que **se estima conveniente que no se descuenten las posibles bajas económicas que se ofrezcan a los precios unitarios del pliego**, permitiéndose de esta forma la ejecución de un mayor número de trabajos de reparación de los edificios, con el consiguiente beneficio para los intereses municipales habida cuenta de la antigüedad de los mismos y al objeto de mejorar al máximo las condiciones de confort para los usuarios y trabajadores de las dependencias municipales.

Procedería un compromiso de consignar presupuestariamente las cantidades necesarias al efecto para los ejercicios 2024, 2025, 2026, 2027 Y 2028.

10) **VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:**

El valor estimado del contrato es 7.055.867,77 €, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, siendo su desglose el siguiente:

✓ Principal:	4.866.115,70 €
✓ Prórrogas:	1.216.528,93 €
✓ Modificaciones:	973.223,14 €
✓ Otros:	

11) **SOLVENCIA Y, EN SU CASO, CLASIFICACION:**

Según el art. 77.b de la LCSP, para los contratos de servicios no será exigible la clasificación del empresario, si bien se podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación en el grupo o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación correspondientes al contrato o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia.



A tal efecto, en caso de optar por la clasificación de contratista, las empresas licitadoras deberán estar en posesión de CLASIFICACIÓN COMO EMPRESA DE SERVICIOS en el siguiente grupo:

GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA
O	1	5

En caso de optar por los criterios de solvencia, deberán acreditar los siguientes criterios:

- **Solvencia económica y financiera:**

Se entenderá acreditada la solvencia económica y financiera por aquellas empresas que justifiquen un volumen anual de negocios, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos una vez y media el valor anual medio del contrato, por ser su duración superior a un año, es decir: **mayor o igual a 1.824.793,40 €**

El volumen anual de negocios del licitador o candidato se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.



- **Solvencia técnica:**

Se entenderá acreditada la solvencia técnica por aquellas empresas que acrediten una relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario (público o privado) de los mismos.

Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente (cuando el destinatario sea una entidad del sector público); y cuando el destinatario sea un sujeto privado: mediante un certificado expedido por éste o, a falta de dicho certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación; en su caso estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

A efectos de determinar la correspondencia entre los trabajos acreditados y los que constituyen el objeto del contrato, se atenderá a la coincidencia entre los tres primeros dígitos de sus respectivos códigos CPV.

El importe anual acumulado en el año de mayor ejecución será igual o superior al 70% de la anualidad media del contrato, es decir, **igual o mayor a: 851.570,25 €**

12) **PLAZO DE GARANTÍA:**

Será de **DOS AÑOS** contado desde la firma del acta de recepción del Contrato, a la finalización del mismo.



13) **SUBCONTRATACIÓN:**

- Sí
- No

En relación a la subcontratación de los trabajos se estará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

14) **CONDICIÓN ESPECIAL DE EJECUCIÓN:**

En cumplimiento de lo establecido en el Art. 202. Condiciones especiales de ejecución del contrato de carácter social, ético, medioambiental o de otro orden de la LCSP se establece la siguiente condición especial de ejecución de tipo medioambiental para reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero:

- Será obligatorio para el contratista aportar, en el plazo máximo de 10 días hábiles desde la firma del contrato, la documentación técnica de al menos 2 vehículos turismo/furgoneta exigidos en el presente Pliego, a emplear por el personal asignado al contrato, para los desplazamientos objeto de las tareas del mismo (permiso de circulación del vehículo o, en su defecto, la autorización provisional expedida por la Jefatura de Tráfico, y la tarjeta de inspección técnica del vehículo (ITV) con el último informe de la ITV) para justificar que el mismo tenga alguna de las siguientes categorías:
  - Cero emisiones: esta categoría incluye a turismos, furgonetas ligeras, vehículos de más de ocho plazas y vehículos de transporte de mercancías clasificados en el Registro de Vehículos de la DGT como eléctricos de batería, vehículos eléctricos de autonomía extendida, híbridos enchufables (con una autonomía mínima de 40 kilómetros) o vehículos de pila de combustible.



- Eco: engloba a turismos, furgonetas ligeras, vehículos ocho o más plazas y vehículos de transporte de mercancías clasificados como híbridos enchufables (autonomía inferior a 40 kilómetros), híbridos no enchufables y vehículos propulsados por gas natural (Gas Natural Comprimido o Gas Natural Licuado) o por gas licuado del petróleo.

En caso de no presentación de la citada documentación en el plazo indicado o de no corresponder la misma con el tipo de vehículo requerido, será considerado como un "Incumplimiento muy grave: 2.- *Falta de cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato que supongan un grave trastorno al interés público*" del capítulo de penalidades y sancionado, según está estipulado en las mismas, con una penalización económica del 5% del importe anual de adjudicación; otorgándosele al contratista un plazo adicional de 5 días naturales para presentación de la misma, y en caso de no presentación o de no corresponder con lo requerido se iniciará expediente de resolución del contrato.

Dicha documentación será posteriormente remitida al Departamento de Tráfico para elaborar las autorizaciones que se consideren necesarias para acceso de dichos vehículos a zonas peatonales en el cumplimiento de las tareas del contrato, por lo que dichos vehículos serán únicamente los autorizados para el cumplimiento del mismo.

15) **MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:**

*(Si se permite, especificar de forma clara las especificaciones del art. 204 de la LCSP)*

Sí

No

El presente contrato será susceptible de modificación según lo establecido en el artº 204 de la Ley de Contratos del Sector Público en los siguientes casos:



Cuando haya un aumento de incidencias cuyas reparaciones agoten las cantidades establecidas para cada aplicación presupuestaria y sea necesario un incrementar el importe para completar las reparaciones necesarias.

Cuando por necesidades del servicio haya que atender trabajos de reparación y reformas cuyos importes superen las necesidades inicialmente previstas en el contrato.

En estos casos se tramitará la modificación del mismo según lo establecido en el referido texto legal. Se podrá modificar el contrato hasta un importe equivalente al 20% del límite máximo de gasto inicial.

16) **ASISTENCIA A LAS MESAS DE CONTRATACIÓN:** Será Vocal de las Mesas de contratación que se celebren en relación con este expediente Rafael Raya Mínguez pudiendo asistir en su ausencia:

- Miguel Revilla Ortiz (TMAE)
- Ángel Montero Sánchez (TMAE)
- F. Javier Martínez Carrillo (TMAE)
- Verónica López Vaquero (TMAE)

17) **FORMA DE FACTURACIÓN:**

Las facturas se presentarán mensualmente y se realizará una factura por cada aplicación presupuestaria según los trabajos que se ejecuten en cada mensualidad.

Las facturas deberán incluir los partes de trabajo realizados en cada mes y un resumen de los mismos, agrupados por aplicaciones. Al precio resultante se deberá aplicar el 19% de gastos generales y beneficio industrial así como el IVA correspondiente.

18) **PENALIDADES ESPECÍFICAS:**

- Sí
- No



Se establecen las siguientes penalidades diarias a la demora en el plazo de ejecución indicado en el pliego, de acuerdo con el siguiente baremo:

- **2 euros por cada mil euros del precio del contrato**, si se incumple el plazo en los trabajos calificados como “muy urgentes”
- **1 euro por cada mil euros del precio del contrato**, si se incumple el plazo en los trabajos calificados como “urgentes”
- **0,5 euros por cada mil euros del precio del contrato**, si se incumple el plazo en los trabajos calificados como “normal”.

En cualquier caso, se estará a lo contemplado en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, por la que se aprueba la Ley de Contratos del Sector Público.

### **PRECIOS UNITARIOS Y REVISIÓN DE PRECIOS**

Los precios unitarios del contrato salen referenciados a la Base de Precios incluida en el anexo.

Cualquier otro precio no incluido dentro de los precios-tipo unitarios que serán de aplicación según el Art. 4 se fijará de mutuo acuerdo entre el adjudicatario y los técnicos municipales, dada la gran variedad y diversidad de materiales y unidades de obra, y su aprobación corresponderá a la Junta de Gobierno u órgano competente.

No procede la revisión de los precios ofertados al contrato en virtud del art. 103.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

### **DOCUMENTACIÓN ADICIONAL A PRESENTAR POR EL CONTRATISTA**

El contratista deberá presentar en la Delegación de Mantenimiento, dentro de los 10 días siguientes al inicio de la prestación del servicio, la siguiente documentación:

Certificado de la entidad aseguradora correspondiente de disposición de una póliza de seguros que cubra la responsabilidad civil con un mínimo de UN MILLON DE EUROS (1.000.000 €), debiendo hacer expresamente referencia la póliza al contrato suscrito y debiendo incluir



**GETAFE**  
AYUNTAMIENTO

## Mantenimiento y Alumbrado

todas las responsabilidades y cualquier otro concepto por siniestro y para todos los accidentes, daños o perjuicios que puedan ocurrir, ocasionados directamente por las instalaciones de objeto del contrato, por los trabajos que se realicen como consecuencia de la prestación del servicio, así como por imprudencia de cualquiera de sus trabajadores.