

CONTRATACIÓN Y PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL CC ARRECIFE PERTENECIENTE A MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO S.A., S.M.E., M.P. (MERCASA) EXP. 23/24 CCAR

23/24 CCAR

A: DIRECCIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA
DE: COMERCIAL Y CENTROS

Fecha: 07/10/24

Ref.: Expdte. Contratación CCAR 23.24

MEMORIA DE NECESIDADES – SOLICITUD DE APROBACIÓN DEL INICIO DE LA CONTRATACIÓN PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS, FONTANERÍA Y SANEAMIENTO Y ELECTRICIDAD, PUERTAS AUTOMÁTICAS Y GRUPO ELECTRÓGENO DEL CENTRO COMERCIAL CC ARRECIFE EN LANZAROTE, PERTENECIENTE A MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO, S.A., S.M.E., M.P., (MERCASA). EXPTE 23/24 CCAR

NATURALEZA, EXTENSIÓN, IDONEIDAD DEL CONTRATO Y MOTIVACIÓN DE LAS NECESIDADES A CUBRIR

Para el correcto funcionamiento del centro comercial CC ARRECIFE, se requiere la contratación de la prestación del servicio de mantenimiento de diferentes instalaciones existentes en el centro comercial. La definición de estas instalaciones y las necesidades a cubrir se desarrollan en la documentación adjunta, pliegos, donde se reflejan de forma específica.

Los código CPV son los siguientes:

- 50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de edificios.
- 50710000-5 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos y mecánicos de edificios.
- 5041200-5 Servicios de reparación y mantenimiento de instalaciones contra incendios.
- 45330000 Trabajos de fontanería
- 50710000-5 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos de edificios
- 71314100-3 Servicios de electricidad

EN EL CASO DE CONTRATACION DE SERVICIOS: JUSTIFICACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE MEDIOS:

Para esta necesidad, MERCASA no dispone de los medios necesarios para satisfacer la presente contratación por lo que precisa de estos servicios y suministros, por lo que se propone la contratación a través de una empresa externa.

Para esta contratación de servicios y suministros se adjunta el Informe de Insuficiencia de Medios firmado por el Secretario general y del Consejo y el Director Económico- Financiero.

DIVISIÓN EN LOTES

Esta contratación se plantea en tres lotes, diferenciados por el tipo de trabajos a ejecutar y en cada caso con las características de independientes de los elementos a suministrar que se definen en el Pliego de Prescripciones Técnicas, siendo los lotes propuestos:

Lote	DESCRIPCIÓN
1	MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS CC ARRECIFE (LANZAROTE)
2	MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO CC ARRECIFE (LANZAROTE)
3	MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE ELECTRICIDAD, PUERTAS AUTOMÁTICAS Y GRUPO ELECTRÓGENO CC ARRECIFE (LANZAROTE)

JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La preparación de las condiciones técnicas y particulares de la presente licitación se han preparado conforme a los principios de contratación del apartado IV de las Instrucciones Internas de Contratación con el fin de obtener la oferta con mejor relación calidad-precio.

La adjudicación se realizará, ordinariamente utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio, y utilizando el Procedimiento Abierto de conformidad con el valor estimado del contrato y, siendo necesario, para conseguir la mejor calidad-precio, la valoración cualitativa de los servicios objetos del contrato.

PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO /LUGAR DE EJECUCIÓN O ENTREGA:

La duración del contrato es de UN (1) año, pudiéndose realizar un máximo de DOS (2) prórrogas de UN (1) año de duración cada una de ellas.

La prórroga se acordará por el órgano de contratación y será obligatoria para el empresario, para cuya efectividad se establece un preaviso de dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración del contrato.

En ningún caso podrá producirse la prórroga por el consentimiento tácito de las partes.

El lugar de ejecución de la obra/suministro, será: CENTRO COMERCIAL ARRECIFE, Avenida Medular, 61-63. 35500- Arrecife (Las Palmas)

CLASIFICACIÓN, SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA Y TÉCNICA O PROFESIONAL

La inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado acreditará, a tenor de lo en él reflejado y salvo prueba en contrario, las condiciones de aptitud del empresario en cuanto a su personalidad y capacidad de obrar, representación, habilitación profesional o empresarial, solvencia económica y financiera, y clasificación, así como la concurrencia o no concurrencia de las prohibiciones de contratar que deban constar en el mismo.

La prueba del contenido del Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado se efectuará mediante certificación del órgano encargado del mismo, que podrá expedirse por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

Cuando la acreditación de las circunstancias mencionadas se realice mediante la certificación del Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado o mediante un certificado comunitario de clasificación deberá acompañarse a la misma una declaración responsable del licitador en la que manifieste que las circunstancias reflejadas en el correspondiente certificado no han experimentado variación. Esta manifestación deberá reiterarse, en caso de resultar adjudicatario, en el documento en que se formalice el contrato, sin perjuicio de que el responsable de la contratación pueda, si lo estima conveniente, efectuar una consulta al Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas.

Clasificación de las personas licitadoras: No se exige, sin perjuicio de que la persona licitadora debidamente clasificada pueda acreditar su solvencia económica y financiera y su solvencia técnica para contratar en los siguientes grupos:

Lote	Lugar de ejecución del servicio	Clasificación
1	MANTENIMIENTO PREVENTIVO SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS CC ARRECIFE	Categoría 1-Grupo P-Subgrupo 5
2	MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO FONTANERÍA Y SANEAMIENTO CC ARRECIFE	Categoría 1-Grupo P-Subgrupo 2
3	MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE ELECTRICIDAD, PUERTAS AUTOMÁTICAS Y GRUPO	Categoría 1-Grupo P-Subgrupo 1

Solvencia económica y financiera:

La solvencia económica y financiera de la empresa deberá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

1. Volumen anual de negocios, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos, será de, al menos, el siguiente importe:

Lote	Importe
1	7.590,00 €
2	8.184,00 €
3	21.852,85 €

El volumen anual de negocios del licitador 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.

En los contratos cuyo objeto consista en servicios profesionales, en lugar del volumen anual de negocio, la solvencia económica y financiera se podrá acreditar mediante la disposición de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, vigente hasta el fin del plazo de presentación de ofertas, por el importe referido en el apartado 24 de este CCP, aportando además el compromiso de su renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de su cobertura durante toda la ejecución del contrato.

La acreditación de este requisito se efectuará por medio de certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro, y mediante el documento de compromiso vinculante de suscripción, prórroga o renovación del seguro, en los casos en que proceda.

Solvencia técnica en los contratos de servicios

1. Relación de los principales servicios realizados (del mismo tipo o naturaleza al que corresponde el objeto del contrato) en el curso de los tres últimos años que incluya importe, fechas y el destinatario público o privado, de los mismos cuyo importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior a:

Lote	Importe
1	3.542,00 €
2	3.819,20 €
3	10.198,00 €

Los servicios o 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 éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

2. Necesidad de habilitación profesional: El personal encargado deberá disponer de la calificación requerida por la reglamentación vigente (RITE, REBT, etc.) en particular en cuanto a carnés profesionales.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE FÓRMULAS APLICABLES

- **RELACIÓN DE CRITERIOS DE VALORACIÓN CUANTIFICABLES AUTOMÁTICAMENTE O MEDIANTE FÓRMULAS (OBJETIVOS)**

Descripción	Forma de valoración	Ponderación
-------------	---------------------	-------------

<p><u>Para Lote-1, Lote-2 y Lote-3</u></p> <p><u>Oferta Total Económica</u></p> <p>El cálculo de puntuaciones se hará de acuerdo con la siguiente fórmula redondeándose de conformidad con los criterios fijados en el pliego modelo (*)</p>	$Pn = 80 * \left(1 - \frac{POn - PSe}{PL}\right)$ <p>Pn = Puntuación Oferta "n"</p> <p>POn = Presupuesto Oferta "n"</p> <p>PSe = Presupuesto Oferta más Económica</p> <p>PL = Presupuesto de Licitación</p>	<p>Hasta un máximo de 80 puntos</p>
<p><u>PARA TODOS LOS LOTES</u></p> <p>Otros Criterios Cuantificables por fórmulas:</p> <p>Precio hora/persona para el servicio correctivo no incluidos</p>	<p>-Reducción del importe máximo, IGIC no incluido, de la hora de mano de obra indicada en el Anexo II del Pliego de Prescripciones Técnicas para servicios correctivos que se puedan realizar en sábados y festivos. (Hasta 5 puntos)</p> <p>5 x Ofmax/Ofn Ofn: oferta a valorar Ofmax: oferta precio hora/persona más baja</p> <p>Reducción del importe máximo, IGIC no incluido, de la hora de mano de obra indicada en el Anexo II en el Pliego de Prescripciones Técnicas para servicios correctivos, en horario nocturno semanal (Hasta 2,5 puntos)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5 x fmax/Ofn <p>Ofn: oferta a valorar Ofmax: oferta precio hora/persona más baja</p> <p>Reducción del importe máximo, IGIC no incluido, de la hora de mano de obra indicada en el Anexo II en el Pliego de Prescripciones Técnicas para servicios correctivos, en horario nocturno fin de semana (Hasta 2,5 puntos)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5 x fmax/Ofn <p>Ofn: oferta a valorar Ofmax: oferta precio hora/persona más baja</p>	<p>Hasta un máximo de 10 puntos</p>



Total PUNTOS	SUMA DE PUNTOS	90
--------------	----------------	----

(*) Para determinar las ofertas con valores anormales o desproporcionados se aplicarán los siguientes criterios por referencia al conjunto de ofertas válidas que se hayan presentado:

1. Cuando, concurriendo una sola empresa licitadora, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos empresas licitadoras, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres empresas licitadoras, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentual.
4. Cuando concurren cuatro o más licitantes, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

➤ **RELACIÓN DE CRITERIOS DE VALORACIÓN CUANTIFICABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (SUBJETIVOS)**

Descripción	Ponderación
Programa de trabajo y medios materiales empleados: Se valorará la organización de medios humanos y materiales así como la programación temporal de los trabajos. Se asignarán hasta 5 puntos en función del grado de detalle de la oferta.	Hasta un máximo de 5 puntos
Control de calidad: Cada empresa licitadora, de acuerdo con sus capacidades, estructura, etc., propondrá un plan de control de calidad del mantenimiento adecuado a las mismas, así como los medios humanos y técnicos que compromete para su elaboración, exigencias y seguimiento de acciones y resultados. Se asignará hasta un máximo de 5 puntos en función de la calidad y alcance del plan de control de propuesto por el licitador.	Hasta un máximo 5 de puntos
Total PUNTOS	10

Las personas licitadoras que no obtengan una puntuación igual o superior a 5 puntos en el conjunto de los criterios sometidos a Juicio de Valor serán excluidas.

Para cada subcriterio se asignará la puntuación de acuerdo con las siguientes calificaciones:

Insuficiente: cuando la información suministrada en cada punto no haga referencia a todos los apartados referidos, Se otorgará 1/4 de la máxima puntuación.

Suficiente: cuando la información suministrada contempla todos los puntos, pero no los desarrolla adecuadamente de conformidad con la prestación del servicio. Se otorgarán 1/2 de la máxima puntuación.

Buena: cuando la información suministrada hace referencia a todos los apartados y están concretados y desarrollados de conformidad con la prestación del servicio. Se otorgarán 3/4 de la máxima puntuación, pero no llega al punto de considerarse un servicio de alta calidad

Excelente: cuando la información suministrada hace referencia a todos los puntos de forma detallada y minuciosa, desarrollándolos de manera convincente. Dicha puntuación se asignará en aquellas propuestas que demuestren un servicio de alta calidad. Se otorgará la máxima puntuación.

RESUMEN CRITERIOS DE VALORACIÓN

DESCRIPCIÓN	TOTAL PUNTOS
CRITERIOS OBJETIVOS	90
CRITERIOS SUBJETIVOS	10
TOTAL PUNTOS	100

MODIFICACIONES CONTRACTUALES PREVISTAS

Se contempla una modificación del 30 % en cada uno de los lotes del contrato como máximo, siempre y cuando esté basada en los siguientes casos:

Con motivo de las nuevas necesidades de MERCASA, las instalaciones inicialmente incluidos en el objeto del contrato, podrán ser dadas de baja y también podrán incluirse otras nuevas que sean del mismo objeto del contrato.

Asimismo, podrán sufrir variación las horas previstas para la prestación del servicio, en función de las necesidades de cada centro, tanto en exceso como en defecto, atendiendo al nivel de cumplimiento de las diferentes actuaciones de mantenimiento que sean necesarias en cada uno de ellos.

Se podrán aplicar modificaciones para ampliar las necesidades de repuestos que sean imprescindibles para el correcto funcionamiento del centro comercial al igual que la aprobación del importe establecido para el consumo de ellos, con respecto a los lotes que incluyen mantenimiento correctivo y tienen contratadas bolsas de horas para su ejecución, se considerarán modificaciones contractuales las acciones realizadas fuera del horario laboral (18:00 a 09:00 horas), fines de semana y/o festivos, sin superar el precio del anexo II o en su caso el precio máximo ofertado, si se ha optado por presentar la mejora establecida para los lotes que incluyen contratación de bolsas de horas.

El alcance y sus condiciones están establecidas en el Pliego de Cláusulas Particulares.

JUSTIFICACIÓN DE EXISTENCIA DE GARANTÍA PROVISIONAL

No se exige garantía provisional

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

Presupuesto base de licitación total: El importe de licitación del contrato para el periodo de contratación establecido como principal, asciende a la cantidad de VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS CUATRO EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (22.804,15 €), que más el 7% de IGIC, supone un total de VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (24.400,44 €), de acuerdo con el siguiente detalle:

Concepto	Importe Base	Impuestos 7% IGIC	Presupuesto Base de Licitación
Lote-1. Mantenimiento preventivo y correctivo sistemas de protección contra incendios CC Arrecife (Arrecife).	4.600,00 €	322,00 €	4.922,00 €
Lote-2. Mantenimiento correctivo fontanería y saneamiento CC Arrecife (Arrecife).	4.960,00 €	347,20 €	5.307,20 €
Lote-3. Mantenimiento preventivo y correctivo de electricidad, puertas automáticas y grupo electrógeno CC Arrecife (Arrecife).	13.244,15 €	927,09 €	14.171,24 €
TOTAL	22.804,15 €	1.596,29 €	24.400,44 €

- El presupuesto base de licitación del lote-1 asciende a la cantidad de **4.922,00 €** CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS EUROS, impuestos incluidos
- El presupuesto base de licitación del lote-2 asciende a la cantidad de **5.307,20 €** CINCO MIL TRESCIENTOS SIETE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS, impuestos incluidos
- El presupuesto base de licitación del lote-3 asciende a la cantidad de **14.171,24 €** CATORCE MIL CIENTO SETENTA Y UN EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS, impuestos incluidos

Los Costes Directos, Indirectos y Beneficio Industrial serán:

Costes DIRECTOS: 85 % | Costes INDIRECTOS: 10 % | BENEFICIO INDUSTRIAL: 5 %

El Presupuesto Base de Licitación se ha definido en base a los precios actuales del mercado teniendo en cuenta la posible evolución de costes del PPT.

Se fija el Presupuesto Base de Licitación a los efectos de reflejar el importe máximo que MERCASA abonará por los suministros objeto de esta contratación.

El **Valor estimado del contrato**, incluyendo prórrogas y modificaciones previstas, asciende a:

- El valor estimado del lote-1 asciende a la cantidad de **15.180,00 €** QUINCE MIL CIENTO OCHENTA EUROS, impuestos NO incluidos
- El valor estimado del lote-2 asciende a la cantidad de **16.368,00 €**, DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS, impuestos NO incluidos
- El valor estimado del lote-3 asciende a la cantidad de **43.705,70 €** CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCO EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS, impuestos NO incluidos
- El valor estimado TOTAL (suma de los lotes) asciende a la cantidad de **75.253,70 € SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS**, impuestos NO incluidos

El valor estimado ha sido calculado de conformidad con los precios habituales del mercado y, en atención al alcance de las coberturas objeto de contratación.

Objeto del contrato	Presupuesto Base de Licitación (A) (1 año)	Prórrogas (B) (1+1+1)	Modificaciones Previstas ©	Valor Estimado
Importes sin impuestos				
Lote- PCI	4.600,00 €	9.200,00 €	1.380,00 €	15.180,00 €
Lote-2. Fontanería y saneamiento	4.960,00 €	9.920,00 €	1.488,00 €	16.368,00 €
Lote-3. Electricidad, puertas automáticas y grupo electrógeno.	13.244,15 €	26.488,30 €	3.973,25 €	43.705,70 €
TOTAL	22.804,15 €	45.608,30 €	6.841,25 €	75.253,70 €

INFORMACIÓN PRESUPUESTARIA

POA	UPA SEPTIEMBRE/POA
AÑO	2025-2026-2027
CECO GESTIÓN	X-12
CECO IMPUTACIÓN	315
PARTIDA POA	GASTOS COMUNES

Propone:

Gerente del Centro Comercial de Arrecife: David Sánchez Poyato

VºBº:

Jefa de Área Comercial y Centros: Belén Albaladejo Campos

Aprobado por el órgano de contratación:

Dirección de Desarrollo de Negocio y Coordinación: Silvia Llerena Muñoz

Dirección Económico-Financiero: Agustín S. García-Cabo Fernández