



MEMORIA JUSTIFICATIVA

Nº expediente	Ee2033/2019
Contrato	Servicio de mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, de las instalaciones eléctricas, iluminación, térmicas, de combustibles gaseosos, petrolíferas, fontanería y equipos auxiliares de la instalación de saneamiento en edificios y dependencias municipales.

Se redacta esta memoria para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28 y artículo 116, apartado 4, letras a, b, c, d, e y g 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 (LCSP), al mismo tiempo que se definen algunas características del contrato para que sean tenidas en consideración en la redacción de los pliegos de prescripciones técnicas y de cláusulas administrativas particulares.

I. Objeto del contrato

El objeto del contrato es la realización del servicio de mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, de las instalaciones eléctricas, iluminación, térmicas, de combustibles gaseosos, petrolíferas, fontanería y equipos auxiliares de la instalación de saneamiento en edificios y dependencias municipales, cuyo detalle se describirá en el pliego de prescripciones técnicas.

Dicho objeto corresponde a los siguientes códigos de la nomenclatura Vocabulario Común de Contratos (CPV) de la Comisión Europea.

- 50800000-3: Servicios varios de reparación y mantenimiento.
- 50711000-2: Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos de edificios.
- 50721000-5: Puesta a punto de instalaciones de calefacción.
- 50531100-7: Servicios de reparación y mantenimiento de calderas.
- 50531200-8: Servicios de mantenimiento de aparatos de gas.

II. Justificación de la necesidad e idoneidad del contrato

Necesidades o funcionalidades a satisfacer:

Mantener las instalaciones de los edificios y dependencias de uso público en un estado adecuado de funcionamiento, prevenir posibles averías, realizar las reparaciones convenientes ocasionadas por el uso normal o deterioro ocasionado por el paso del tiempo, adecuar las instalaciones a la normativa vigente, mantener las instalaciones en estado óptimo de seguridad, confort y exigencias medioambientales y efectuar las inspecciones periódicas reglamentarias.

Estas prestaciones deben desarrollarse por empresas especializadas con la habilitación empresarial oportuna o por personal suficientemente acreditado.



Dado que este ayuntamiento no dispone de los medios personales y materiales necesarios para realizar esta prestación, circunstancia acreditada en el informe de insuficiencia de medios que consta en el expediente, se propone la contratación de una empresa especializada, con la habilitación empresarial exigida por la legislación aplicable y con el personal cualificado adecuado.

III. Duración

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 29 de la LCSP, se propone una duración inicial de dos años con posibilidad de prorrogar por dos años más.

IV. Descripción técnica del servicio

La descripción del servicio y detalle de las necesidades se definirán en el pliego de prescripciones técnicas (PPT) y básicamente consistirá en trabajos y operaciones de mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, de los edificios y dependencias municipales, en las siguientes instalaciones:

- Instalaciones de Electricidad e Iluminación (Interior y exterior).
- Instalaciones Térmicas (Climatización, Ventilación, ACS y solar térmica)
- Instalaciones de Combustibles Gaseosos y aparatos.
- Instalaciones Petrolíferas.
- Instalaciones de fontanería y aparatos fijos.
- Equipos auxiliares de la instalación de saneamiento (equipos de bombeo y sus sistemas eléctricos).

Se incluyen también las revisiones e inspecciones periódicas en cumplimiento de la legislación sectorial vigente para cada tipo de instalación.

Edificios y dependencias que se incluyen en el objeto del contrato:

1. Ayuntamiento – Plaza del Pueblo, s/n
2. Casa de Cultura (Edificio Usos Múltiples) – C/ Juan Rhodes, 8.
3. Centro Joven – C/ San Sebastián, s/n.
4. Centro de Día – C/ Isaac Albéniz, 3
5. Edificio Antiguo Ayuntamiento – Plaza de la Villa, 1
6. Centro de la Mujer – Glorieta General Mariano Pozo, 1
7. Recinto Centro Polivalente – Glorieta General Mariano Pozo, 2
8. Juzgado de Paz - C/ María Cristina, 9
9. Biblioteca Los Llanos – C/ Cuzco, 3
10. CEIP San Blas - C/ Soledad, 27
11. CEIP La Senda - C/ Senda de los Pobres c/v C/ Encinas
12. CEIP Los Olivos - C/ San Juan de la Cruz, 2
13. Edificio El Mirador - C/ Lope de Vega, 8
14. CAI Tres Torres - C/ Madrazo, 2
15. Nave de la brigada municipal de mantenimiento - C/ Callejuelas, 16
16. Gradas Campo de Fútbol, vestuarios antiguos y alumbrado de pistas exteriores y campo de fútbol - C/ Valdemoma, 1
17. Edificio polideportivo, frontón y alumbrado del campo de fútbol del polideportivo- C/ Valdemoma, 2
18. Templete de la Plaza de Ayuntamiento - Plaza del Pueblo



19. Antigua Casa del Maestro - C/ Alférez Verda, 15
20. Piscina municipal (vestuarios y sala de bombas) - C/ Valdemoma, 3
21. Cementerio, ermita y velatorio - C/ de la Soledad

El servicio comprenderá un mantenimiento que incluirá el mantenimiento preventivo y correctivo con pequeñas reparaciones y sustituciones de pequeñas piezas (precio fijo anual) y un mantenimiento correctivo debido a averías de mayor dimensión (importe estimado).

V. Presupuesto base de licitación

Para la determinación del presupuesto base de licitación se han considerado los siguientes datos (detalle de los mismos en Anexo):

Precio fijo anual correspondiente al mantenimiento preventivo y correctivo que incluye pequeñas reparaciones	
presupuesto base de licitación anual contrato precedente (2015)	49.525,99 €
Modificación contractual formalizada en 2017	6.570,00 €
Importe correspondiente a instalaciones que se deben incorporar al nuevo contrato	10.922,82 €
incremento del 4% (variación IPC 4 años)	2.680,75 €
TOTAL	69.699,56 €

Precio anual estimado correspondiente al servicio de mantenimiento correctivo correspondiente a reparaciones de mayor dimensión, presupuesto previo	
Importe de facturas ejercicio 2018	14.612,00 €
Estimación por incremento de edificios	5.988,00 €
TOTAL	20.600,00 €

Teniendo en cuenta la duración prevista de dos años, sin prórroga, y conforme los importes anuales expuestos, el presupuesto base de licitación sería el siguiente:

	anual	dos años	21% IVA	Total
Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo que incluye pequeñas reparaciones	69.700,00 €	139.400,00 €	29.274,00 €	168.674,00 €
Servicio de mantenimiento correctivo correspondiente a reparaciones de mayor dimensión con presupuesto previo	20.600,00 €	41.200,00 €	8.652,00 €	49.852,00 €



Total	90.300,00 €	180.600,00 €	37.926,00 €	218.526,00 €
--------------	--------------------	---------------------	--------------------	---------------------

El presupuesto base de licitación distribuido en anualidades es el siguiente:

	Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo que incluye pequeñas reparaciones	Servicio de mantenimiento correctivo correspondiente a reparaciones de mayor dimensión con presupuesto previo	Total
ejercicio 2020 (12 meses)	84.337,00 €	24.926,00 €	109.263,00 €
ejercicio 2021 (12 meses)	84.337,00 €	24.926,00 €	109.263,00 €
		Total	218.526,00 €

El artículo 100, apartado 2 de la LCSP establece que el presupuesto base de licitación se desglosará en costes directos e indirectos y otros eventuales.

Para conocer la estructura de costes que se ajuste a la realidad, dado que el Ayuntamiento no dispone de personal técnico que pudiera hacer este análisis, lo más adecuado sería efectuar una consulta preliminar al mercado, sin embargo, no se dispone del tiempo suficiente para efectuarlo ya que es necesaria la contratación de este servicio.

No obstante, realizadas algunas consultas no formales a empresas del sector y contando con la experiencia de los técnicos municipales en el control de los contratos precedentes, se han adoptado los siguientes criterios para estimar el desglose de costes:

- a) Los costes indirectos suponen un porcentaje muy pequeño sobre el total (4%)
- b) En relación a los costes directos (96%):
 - a. En el servicio de mantenimiento preventivo que incluye un mantenimiento correctivo con reemplazo de pequeño material, el mayor coste correspondería al personal especializado (90%) y un pequeño porcentaje a las pequeñas piezas de sustitución (6%).
 - b. Sin embargo, en el servicio de mantenimiento correctivo para la reparación de averías de mayor dimensión, el coste de material sería mayor (50%), aunque dependerá del tipo de avería de que se trate.

En virtud de lo anterior el desglose estimado es:

Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo que incluye pequeñas reparaciones (importe fijo anual)				Servicio de mantenimiento correctivo con presupuesto previo (importe estimado)				TOTAL
COSTES DIRECTOS	personal	90%	62.730,00 €	COSTES DIRECTOS	personal	46%	9.476,00 €	72.206,00 €
	piezas	6%	4.182,00 €		piezas	50%	10.300,00 €	14.482,00 €
COSTES INDIRECTOS		4%	2.788,00 €	COSTES INDIRECTOS		4%	824,00 €	3.612,00 €
Total			69.700,00 €	Total			20.600,00 €	90.300,00 €



VI. Valor estimado

El valor estimado del contrato según lo dispuesto en el artículo 101 de la LCSP:

	importe anual	importe duración inicial (dos años)	importe duración máxima, incluida prórroga (cuatro años)
Importe fijo - mantenimiento preventivo y mantenimiento correctivo con sustitución de pequeñas piezas	69.700,00 €	139.400,00 €	278.800,00 €
Importe estimado- mantenimiento correctivo para la reparación de averías de mayor dimensión, con presupuesto previo	20.600,00 €	41.200,00 €	82.400,00 €
modificaciones contractuales previstas (art. 204 de la LCSP)		15%	54.180,00 €
Total valor estimado del contrato			415.380,00 €

VII. Modificaciones previstas

No tendrá la consideración de modificación contractual la renovación o sustitución de equipos a mantener por motivos de avances técnicos, tecnológicos o deterioro de los mismos, en este caso, el adjudicatario queda obligado a prestar el servicio en las mismas condiciones.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 204 de la LCSP, el contrato podrá modificarse en los siguientes términos:

- a) Supuesto: Incorporación o supresión de nuevas instalaciones.
- b) Límite de las modificaciones: se establece en el 15% del importe estimado correspondiente a la duración máxima prevista en el contrato.
- c) Procedimiento:
 - 1- Propuesta del responsable del contrato justificando la modificación.
 - 2- Informe del técnico correspondiente.
 - 3- Audiencia al adjudicatario para que presente alegaciones o manifieste su conformidad.
 - 4- Resolución de las alegaciones si las hubiera.
 - 5- Informe de fiscalización que acredite la existencia de crédito para llevar a cabo la modificación en el caso de tratarse de una ampliación de contrato.
 - 6- Aprobación de la modificación por el órgano de contratación.
 - 7- Formalización conforme lo dispuesto en el artículo 153 de la LCSP.



VIII. Procedimiento de adjudicación

Se propone la adjudicación ordinaria prevista en el artículo 131, apartado 2 de la LCSP:
Procedimiento abierto, utilizando pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor calidad – precio.

Conforme lo dispuesto en la Disposición adicional tercera de la LCSP, dado que la ejecución material comenzará en el ejercicio siguiente, el contrato se tramitará anticipadamente condicionada la adjudicación a la condición suspensiva de existencia de crédito adecuado y suficiente en el ejercicio 2020.

IX. Clasificación

En virtud de lo dispuesto en el artículo 77, apartado b) de la LCSP, para los contratos de servicios no será exigible la clasificación del empresario, no obstante, atendiendo a los códigos CPV del contrato, al estar éstos incluido en el ámbito de clasificación vigentes (Anexo II del Real Decreto 773/2015 de 28 de agosto), y teniendo en cuenta que el mantenimiento de las instalaciones térmicas y de electricidad e iluminación son las prestaciones con mayor peso económico sobre el total del contrato, el empresario podrá acreditar la solvencia económica - financiera y técnica mediante la siguiente clasificación:

Grupo P- Subgrupo 1- categoría 1 y Grupo P- Subgrupo 3 - categoría 1

X. Criterios de solvencia

Teniendo en cuenta la naturaleza del contrato, las características de las prestaciones que se incluyen, los medios permitidos para acreditar la solvencia descritos en los artículos 87, 90 y 92 de la LCSP y considerando que, según el artículo 86 del mismo texto legal, éstos se determinarán por el órgano de contratación, se propone lo siguiente:

Solvencia económica y financiera (art. 87 y 92 de la LCSP)

a) Medios para acreditar la solvencia: se acreditará por el volumen anual de negocio en el ámbito al que se refiere el objeto de este contrato referido al mejor ejercicio dentro de los tres 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 o superior al valor medio anual del contrato, es decir, 103.845,00 euros.

b) Concreción de los requisitos:

- Si el empresario estuviera inscrito en el Registro Mercantil, la cifra anual de negocio del licitador se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en dicho registro o por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito.
- Los empresarios individuales que no estén obligados a presentar las cuentas anuales en el Registro Mercantil, podrán acreditar la cifra anual de negocio mediante la declaración anual de IVA o mediante los ingresos de explotación declarados en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Solvencia técnica o profesional (art. 90 y 92 de la LCSP):



a) Medios para acreditar la solvencia: La solvencia técnica del empresario se acreditará por una relación de los principales servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, realizados en los últimos tres años que indique importe, fechas y el destinatario, público o privado, de los mismos.

b) Concreción de los requisitos:

- Cuando el destinatario sea una entidad del sector público: mediante certificados, expedidos o visados por el órgano competente.
- 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.
- El requisito mínimo para acreditar la solvencia técnica: el importe anual acumulado en el año de mayor ejecución, de los tres últimos, sea igual o superior a la anualidad media del presente contrato, es decir, 103.845,00 euros.

Solvencia técnica o profesional para empresas de nueva creación (art. 90.4 LCSP):

No procede por tratarse de un contrato sujeto a regulación armonizada.

XI. Justificación no división en lotes

En base a lo dispuesto en el artículo 99.3.b) de la LCSP, teniendo en cuenta la naturaleza y el objeto del contrato, por parte de esta Alcaldía se entiende justificada la no división en lotes dado que la mayor parte de las instalaciones están íntimamente relacionadas e interconectadas. La separación por lotes de las diferentes instalaciones daría lugar a una indefinición de la frontera de actuación entre cada una de las empresas, dando lugar a una deficiente prestación del servicio.

Si bien, es cierto que algunas instalaciones son independientes del resto, sin embargo, representan un porcentaje pequeño del total de instalaciones, lo que hace que no sea aconsejable su separación.

Con la no división en lotes del objeto del contrato, se cumple con los requisitos de procedimiento y publicidad establecidos en la normativa de contratación.

Con la no división en lotes del objeto del contrato, se cumplen los principios de igualdad y no discriminación establecidos en la normativa de contratación.

XII. Otras consideraciones

1) Criterios de adjudicación

Programa de Desarrollo de los Trabajos para la Prestación del Servicio.....20 puntos

Precio fijo anual50 puntos
Correspondiente al mantenimiento preventivo y correctivo en el que se incluyen pequeñas reparaciones

Precio de la hora de oficial o especialista..... 15 puntos



Correspondiente al precio de la mano de obra del mantenimiento correctivo con sustitución de elementos, distinto del mantenimiento correctivo incluido en el precio fijo.

Precio de la hora de peón o ayudante 15 puntos
Correspondiente al precio de la mano de obra del mantenimiento correctivo con sustitución de elementos, distinto del mantenimiento correctivo incluido en el precio fijo.

2) Parámetros para considerar que una oferta es anormalmente baja:

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 149 de la LCSP, y únicamente en relación al criterio de adjudicación “Precio fijo anual”, los criterios para considerar que una oferta es anormalmente baja serán los siguientes:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.

2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.

3. Cuando concurren tres licitadores, 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 porcentuales.

4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen 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.

En Cabanillas del Campo, en la fecha indicada al margen

El Alcalde. Fdo.: José García Salinas

Documento formalizado electrónicamente. Autenticidad verificable mediante el Código de Validación anotado al margen, en <http://cabanillasdelcampo.sedelectronica.es/> y en <https://valide.redsara.es/valide/>.



DETALLE CÁLCULO PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN									
Importes con IVA									
	Electricidad	Térmicas	Gas (Los que tienen)	Fontanería (Guardia)	Equipos Saneamiento	Legionelosis	TOTALES (SIN IVA)	DESGLOSE	OBSERVACIONES
Ayuntamiento	1.337	3696,735	164,045	146,496	58,751	1.526	5726,28		
Casa de la Cultura	1.337	2182,18	87,745	146,496	58,751	1159,76	4108,85		
Centro Joven	1.337	1290,233	87,745	146,496	58,751	1159,76	3371,70		
Centro de Día	1.337	2639,98	164,045	146,496	58,751	1159,76	4550,25		
Antiguo Ayto.	1.337	1290,233	87,745	146,496	58,751	1159,76	3371,70		
Centro de la Mujer	1.337	2892,533	87,745	146,496	58,751	1159,76	4695,92		
Centro Polivalente	1.337	1290,233	87,745	146,496	58,751	1159,76	3371,70		
Biblioteca Los Llanos	1.337	2892,533	87,745	146,496	58,751	1159,76	4695,92		
CEIP San Blas	1.337	1976,933	87,745	146,496	58,751	1.526	4241,90		
CEIP La Senda	1.337	5440,953	215	146,496	58,751	1373,4	7083,78		
CEIP Los Olivos	1.337	2082,227	215	146,496	58,751	1373,4	4307,98	49.525,99	IMPORTE PLIEGO 2015
CAI Tres Torres	726	1645,6	0	0	0	786,5	2610,00		
Gradas Campo de futbol	0	2654,74	0	0	0	786,5	2844,00		



Edificio Polideportivo	0	563,86	0	0	0	786,5	1116,00	6.570,00	AMPLIACIÓN 2017 (Parte de las instalaciones)
CAI Tres Torres	0	0	87,745	146,496	58,751	0	242,14		(A partir de aquí, corresponde a lo añadido en el pliego 2019)
Gradas Campo de futbol	1.337	0	87,745	146,496	58,751	0	1346,92		
Edificio Polideportivo	1.337	0	0	146,496	58,751	0	1274,40	2.863,46	INSTALACIONES AÑADIDAS DE LOS EDIFICIOS DE LA AMPLIACIÓN
Edificio El Mirdor	726	1645,6	87,745	146,496	58,751	786,5	2852,14		
Vestuarios antiguos C. Futbol	80	100	0	146,496	58,751	786,5	968,39		
Alumbrado C. Futbol y pistas	100	0	0	0	58,751	0	131,20		
Alumbrado C. Futbol polideportivo	100	0	0	0	58,751	0	131,20		
Frontón	100	0	0	0	58,751	0	131,20		
Nave brigadas	100	100	0	50	58,751	150	379,13		
Templete	50	0	0	146,496	58,751	0	210,95		
Casa del Maestro	50	0	0	146,496	58,751	0	210,95		
Vestuarios piscina y	150	150	0	146,496	58,751	786,5	1067,56		



equipo depuración									
Juzgado de Paz	100	100	0	50	50	0	247,93		
Velatorio, cementerio y ermita.	100	200	0	146,496	58,751	786,5	1067,56		
Estimación de coste de las lámparas a sustituir por deterioro	800	0	0	0	0	0	661,16	8.059,36	Nuevos edificios incluidos en este Pliego con todas las instalaciones
TOTALES	20.560	34834,573	1635,54	3029,92	1460,024	19.573	67.018,81	67.018,81	
INCREMENTO O IPC (4 años 4%)							2.680,75		
IMPORTE TOTAL PRECIO FIJO							69.699,57		