

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN RELATIVO AL SERVICIO DE MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y LIMPIEZA DEL EDIFICIO, LAS INSTALACIONES Y ESPACIOS DEL REAL MONASTERIO DE SANTA MARÍA DE LA VALLDIGNA (CMAYOR/2023/06Y03/223).

En relación con el expediente de contratación de referencia, y en cumplimiento de lo dispuesto en los arts. 28, 99 y 116.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, 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 de 2014, por la Subdirección General de Patrimonio Cultural y Museos, se justifican los siguientes extremos:

1. Necesidad e idoneidad del contrato. Justificación insuficiencia de medios

El artículo 57 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana define el Real Monasterio de Santa Maria de la Valldigna como «templo espiritual, histórico y cultural del Antiguo Reino de Valencia», considerándolo punto de encuentro de todos los valencianos.

Se trata de un Bien de Interés Cultural (BIC) declarado así por Decreto 1777/1970, de 29 de mayo – Monumento Histórico-artístico, de acuerdo con la terminología legal de aquel momento-; cuya gestión ordinaria, de acuerdo con el art. 10 de la Ley 4/2022, de 18 de noviembre, de la Generalitat, del Real Monasterio de Santa María de la Valldigna, corresponde a la conselleria competente en materia de cultura. En particular, a tenor del Decreto 173/2020, de 30 de octubre, de aprobación del ROF de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, a la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

En este sentido, corresponde a esta dirección general garantizar la protección y conservación de los bienes, tanto muebles como inmuebles, que se encuentran dentro del recinto monumental y, en consecuencia, adoptar cuantas medidas cautelares sean necesarias para su conservación y para impedir usos incompatibles con su carácter de BIC. No obstante, dado que esta dirección general no dispone de medios adecuados y suficientes para llevar a cabo estas funciones mediante gestión directa, resulta necesario acudir a la gestión indirecta a través de la aprobación de un expediente de contratación de servicios y su posterior licitación, en los términos de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público.



Por tanto, este contrato de servicios responde a la necesidad de mantener los espacios que integran este Bien de Interés Cultural en condiciones adecuadas; cumpliendo con la normativa sobre el mantenimiento de los equipos e instalaciones de climatización, aparatos elevadores, control ambiental, instalaciones eléctricas y de incendios y demás actividades y prestaciones necesarias para el correcto funcionamiento de los espacios.

2. Objeto del contrato

El contrato tiene por objeto la prestación del servicio de mantenimiento, conservación y limpieza de los espacios, edificios e instalaciones situados en el Real Monasterio de Santa María de la Valldigna y su parcela; incluyendo las instalaciones con sus equipos y elementos existentes, así como los que se puedan instalar en un futuro, los elementos arquitectónicos, los jardines y huertos, el mobiliario de los puestos de trabajo y de atención al público así como los suministros y reparaciones necesarias para mantenerlos en un buen estado de conservación, ornato y en un correcto funcionamiento. Estos trabajos se adaptarán a las necesidades de funcionamiento y uso actual, a la normativa vigente y a la que se genere durante la duración del contrato, con el fin de lograr su adecuado mantenimiento, conservación y reparación.

3. Justificación no división en lotes del contrato

El art. 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de contratos del sector público, establece, con carácter general, la obligación del órgano de contratación de prever la realización independiente de cada una de las partes del contrato mediante la correspondiente división en lotes del objeto del mismo. No obstante, el propio artículo recoge una serie de supuestos en que puede verse exceptuada esta regla general. En concreto, el apartado b) del art. 99.3 de la citada norma establece como motivo válido para inaplicar la división en lotes del contrato el siguiente: “que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes”.

En el Real Monasterio de Santa María de la Valldigna existen elementos de la infraestructura que atienden a diferentes necesidades. En este sentido, no es posible fragmentar las instalaciones agrícolas y no agrícolas ya que existe una interrelación entre



todas ellas (misma red de saneamiento y electricidad, pozos, suministro de agua, etc). En consecuencia, por un lado, los trabajadores deben tener un conocimiento integral de todos los espacios del monasterio; y, por otro, la figura del responsable técnico y capataz deben formar parte de una misma empresa licitadora para coordinar adecuadamente las prestaciones y a todos los trabajadores.

El cumplimiento del contrato, por tanto, exige la adecuada coordinación de la ejecución de las diferentes tareas que van a llevarse a cabo en el Real Monasterio de Santa María de la Valldigna. A mayor abundamiento, las infraestructuras son partes integrantes de un Bien de Interés Cultural, que requiere de una especial protección, a tenor de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano.

Por todo lo expuesto con anterioridad, la división en lotes del contrato y la consecuente ejecución de las diferentes prestaciones que lo integran por parte de una pluralidad de licitadores pondría en riesgo los espacios e instalaciones del Monasterio y, por ello, se considera oportuno no dividir el contrato en lotes.

4. Memoria económica

De conformidad con el art. 100.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público (en adelante, LCSP) el presupuesto base de licitación del contrato ha sido determinado atendiendo a los siguientes costes; considerando un plazo de 2 años de ejecución del mismo, con posibilidad de 2 años más de prórroga:

1 - COSTES DIRECTOS.

Se estima que el coste relativo a las diferentes prestaciones objeto del contrato asciende a la cantidad de **81.467,40 €**, de acuerdo con el nivel de detalle del anexo I.

2 – COSTES INDIRECTOS.

De conformidad con el desglose de cantidades del anexo II, se estima que los costes relativos a los materiales susceptibles de ser utilizados durante la ejecución del servicio sean de **29.026,38 €**.



3 - COSTES SALARIALES SEGÚN CONVENIO COLECTIVO.

Se adscribirán a la ejecución del contrato el personal descrito en este apartado, de acuerdo con el punto 7.1 del Pliego de Prescripciones Técnicas. Para el cálculo del coste de los salarios del personal que se adscribirá a la prestación del servicio, se han aplicado los siguientes Convenios Colectivos, con la correspondiente actualización anual de las tablas retributivas:

3.1 Convenio colectivo del trabajo del sector de la construcción y obras públicas de la provincia de Valencia (BOP nº113 de 13 de junio de 2018). Retribuciones actualizadas según acuerdo suscrito por la comisión negociadora del convenio colectivo de trabajo del sector de la construcción y publicado en BOP n.º 40 de 27 de febrero de 2023.

3.1.1 Responsable técnico. Titulado medio (Nivel III).

- Salario bruto anual: 25.522,66 €
- Costes sociales: 34% de 25.522,66 € = 8.677,71 €
- Coste hora: [Salario bruto anual + costes sociales]/total horas anuales según Cco (1736 horas) = 19,70 €/hora
- Coste total (calculado según horas de prestación del servicio: 384 horas/año x 19,70 €/hora) = 7.564,80 €.

3.1.2. Capataz (Nivel VII)

- Salario bruto anual: 24.126,78 €
- Costes sociales: 34% de 24.126,78 € = 8.203,10 €
- Coste hora: [Salario bruto anual + costes sociales]/total horas anuales según Cco (1736 horas) = 18,62 €/hora
- Coste total (calculado según horas de prestación del servicio: 768 horas/año x 18,62 €/hora) = 14.300,16 €.

3.1.3. Dos oficiales (Nivel VIII)

- Salario bruto anual: 23.583,99 €
- Costes sociales: 34% de 23.583,99 € = 8.018,55 €



- Coste hora: [Salario bruto anual + costes sociales]/total horas anuales según Cco (1736 horas) = 18,20 €/hora
- Coste total (calculado según horas de prestación del servicio: 4.160 horas/año x 18,20 €/hora) = 75.712,00 €.

3.1.4. Oficial 1ª electricista (Nivel VIII)

- Salario bruto anual: 23.583,99 €
- Costes sociales: 34% de 23.583,99 € = 8.018,55 €
- Coste hora: [Salario bruto anual + costes sociales]/total horas anuales según Cco (1736 horas) = 18,20 €/hora
Coste total (calculado según horas de prestación del servicio: 96 horas/año x 18,20 €/hora) = 1.747,20 €.

3.1.5. Oficial 1ª fontanería (Nivel VIII)

- Salario bruto anual: 23.583,99 €
- Costes sociales: 34% de 23.583,99 € = 8.018,55 €
- Coste hora: [Salario bruto anual + costes sociales]/total horas anuales según Cco (1736 horas) = 18,20 €/hora
Coste total (calculado según horas de prestación del servicio: 96 horas/año x 18,20 €/hora) = 1.747,20 €.

3.1.6. Ayudante electricista (Nivel X)

- Salario bruto anual: 22.082,43 €
- Costes sociales: 34% de 22.082,43 € = 7.508,02 €
- Coste hora: [Salario bruto anual + costes sociales]/total horas anuales según Cco (1736 horas) = 17,04 €/hora
Coste total (calculado según horas de prestación del servicio: 96 horas/año x 17,04 €/hora) = 1.636,33 €

3.1.7. Ayudante fontanería (Nivel X)

- Salario bruto anual: 22.082,43 €
- Costes sociales: 34% de 22.082,43 € = 7.508,02 €
- Coste hora: [Salario bruto anual + costes sociales]/total horas anuales según Cco (1736 horas) = 17,04 €/hora



Coste total (calculado según horas de prestación del servicio: 96 horas/año x 17,04 €/hora = 1.636,33 €)

Además, se prevé una bolsa de 50 horas de trabajo extraordinario al año, calculadas conforme a la categoría de Oficial 1ª (VIII), en días laborables (20 horas), días festivos (20 horas) y horario nocturno (10 horas):

- Días laborables: 13,07 €/hora x 20 horas = 261,40 €
- Días festivos y horario nocturno: 21,59 €/hora x 30 horas = 647,70 €

Total coste bolsa de horas extraordinarias: 909,10 €.

3.2 Convenio colectivo del ámbito estatal de jardinería 2021-2024 (BOE nº167 de 13 de julio de 2022).

3.2.1. Oficial 1º Huerto

- Salario bruto anual: 33.944,85 €
 - Costes sociales: 34% de 33.944,85 € = 11.541,25 €
 - Coste hora: [Salario bruto anual + costes sociales]/total horas anuales según Cco (1700 horas) = 26,75 €/hora
- Coste total (calculado según horas de prestación del servicio: 792 horas/año x 26,75 €/hora = 21.186,00 €)

3.3 Convenio colectivo del trabajo del sector de limpieza de edificios y locales de la provincia de Valencia para los años 2021 a 2025 (BOP nº173 de 8 de septiembre de 2022).

3.3.1. Limpiador

- Salario bruto anual: 14.923,50 €
 - Costes sociales: 34% de 14.923,50 € = 5.073,99 €
 - Coste hora: [Salario bruto anual + costes sociales]/total horas anuales según Cco (1780 horas) = 11,23 €/hora
- Coste total (calculado según horas de prestación del servicio: 2.190 horas/año x 11,23 €/hora = 24.593,70 €)



Por último, se prevé que un **15% de los costes de personal** (151.032,82 €) se destinen a las sustituciones por vacaciones, eventuales bajas laborales por enfermedad, antigüedad del personal, otros complementos, etc: 22.654,92 €.

Por tanto, considerando que el plazo de ejecución del contrato será de **dos años**, con posibilidad de prorrogarse dos años más, **los costes de personal del contrato para un plazo de dos años ascenderán a la cantidad de 347.375,48 €** - cantidad resultante tras efectuar esta operación: (151.032,82 € + 22.654,92 €.) x 2 años-.

Total costes de personal: 347.375,48 €

4 - OTROS GASTOS [Gastos generales de estructura (6%) y beneficio industrial (6%)]: 12% del total de los costes directos (81.467,40 €), de los costes indirectos (29.026,38 €) y de los costes de personal (347.375,48 €) = **54.944,31 €**

En definitiva, la estimación de los costes para el periodo de duración de dos años del presente contrato es la siguiente:

Concepto	Importe
Costes directos	81.467,40 €
Costes indirectos	29.026,38 €
Costes de personal	347.375,48 €
Otros gastos (Beneficio industrial + gastos generales de estructura)	54.944,31 €
Total	512.813,57 €

Para determinar el presupuesto base de licitación, a tenor de lo dispuesto 100.1 de la LCSP, corresponde aplicar el 21% en concepto de IVA a la cantidad resultante de la suma de los anteriores conceptos (512.813,57 €). Por tanto, se establece como **PRESUPUESTO**



BASE DE LICITACIÓN del contrato la cantidad de **620.504,42 €**, de los cuales 512.813,57 € corresponden a la base imponible y 107.690,85€ corresponden al IVA.

Asimismo, en tanto que se prevé la posibilidad de prorrogar el periodo inicial del contrato en 2 años más (2+2), el **VALOR ESTIMADO** del contrato se calculará multiplicando la cantidad resultante de la suma de los anteriores conceptos (sin aplicar el IVA) x 2. Por tanto, el valor estimado del contrato será de **1.025.627,14 €** (IVA excluido).

5. Procedimiento de licitación.

Se considera oportuno adjudicar el presente contrato de servicios mediante el procedimiento abierto regulado en los arts. 156 y siguientes de la Ley 9/2017 en tanto que el valor estimado del contrato es superior a 215.000 euros y se pretende que cualquier empresa interesada pueda presentar su proposición, excluyendo cualquier tipo de negociación. Es, por tanto, el procedimiento idóneo para garantizar la concurrencia competitiva, transparencia e igualdad de los participantes en el procedimiento de licitación.

6. Criterios de adjudicación.

De acuerdo con el art. 145 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, en relación con los arts. 4 y 10 del Decreto 118/2022, de 5 de agosto, del Consell por el que se regula la inclusión de cláusulas de responsabilidad social en la contratación pública y en las convocatorias de ayudas y subvenciones, para la adjudicación del presente contrato se han tenido en cuenta una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor calidad-precio. El 95% de los criterios de adjudicación serán evaluables mediante fórmulas matemáticas, con la finalidad de garantizar la igualdad de oportunidades de las empresas licitadoras. No obstante, un 5% de la puntuación se asignará a la valoración del proyecto de rediseño del ámbito agrícola y ornamental del monasterio.

CRITERIO	PONDERACIÓN	VALORACIÓN	SOBRE ELECTRÓNICO
1. Evaluables mediante juicio de valor			2
1.1 Proyecto de rediseño del ámbito agrícola y ornamental del monasterio	5%	-Detalle, racionalidad de la propuesta y claridad (Hasta 1 puntos) -Creatividad e innovación (Hasta 1 punto) - Incorporación de criterios relativos a la sostenibilidad medioambiental (Hasta 3 puntos)	



2. Evaluables automáticamente			
2. 1. Oferta económica	51%	<p>Se asignará 51 puntos a la oferta económica más ventajosa. Al resto de ofertas se les asignará la puntuación que les corresponda proporcionalmente en función de la diferencia que presenten con el presupuesto base de licitación, de acuerdo con la siguiente fórmula:</p> <p>Puntuación Oferta Económica = $51 \times (\text{Baja oferta económica licitador} / \text{Baja oferta económica más ventajosa})$</p> <p>- Donde Baja oferta económica licitador = Presupuesto base de licitación – precio ofertado por el licitador.</p> <p>- Donde Baja oferta económica más ventajosa = Presupuesto base de licitación – precio oferta económica más ventajosa no excluida por ser anormalmente baja.</p> <p>Si el importe de la oferta económica que presente un licitador es igual al presupuesto base de licitación, se le adjudicará 0 puntos.</p> <p>La puntuación económica se redondeará al alza al segundo decimal.</p>	3
2.2 Productos ecológicos	20%	<p>Se valorará el compromiso de aportación o utilización de elementos más respetuosos con el medio ambiente. Estos productos deberán constituir, al menos un 50% del total de productos y elementos utilizados durante la ejecución de las tareas de mantenimiento, conservación y limpieza del monasterio.</p> <p>El baremo a aplicar será el siguiente:</p>	3



		<p>- Existencia de un compromiso de aportación y utilización de, al menos un 50% del total de productos utilizados en la ejecución del contrato, que sean respetuosos con el medio ambiente: 20 puntos.</p> <p>- Ausencia de compromiso: 0 puntos.</p> <p>Al respecto, se presentará un compromiso de aportación y utilización de un determinado porcentaje de productos utilizados en la ejecución del contrato.</p>	
2.3. Formación continua	10%	<p>Se valorará el compromiso de una adecuada formación continua relacionada con el sector profesional a que pertenezcan cada uno de los trabajadores/as adscritos a la ejecución del contrato.</p> <p>El baremo a aplicar será el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Por más de 40 horas de formación al año por trabajador adscrito al servicio: 10 puntos.- Entre 30 y 40 horas de formación al año por trabajador adscrito al servicio: 5 puntos- Entre 10 y 29 horas de formación al año por trabajador adscrito al servicio: 3 puntos- Menos de 10 horas al año de formación: 0 puntos. <p>Al respecto, se presentará un compromiso en el que se detallen las horas de formación de cada trabajador durante un año.</p>	3



2.4. Conocimientos de valenciano	9%	<p>Se valorará con 1 punto cada trabajador que acredite, como mínimo, un nivel A2 de valenciano. La empresa licitadora obtendrá en este apartado 9 puntos si el total de trabajadores adscritos a la prestación del servicio (9) están en posesión de, al menos, un A2 de valenciano.</p> <p>El nivel de valenciano se acreditará mediante certificados expedidos de acuerdo con la Orden 7/2017, de 2 de marzo de 2017, por la que se regulan los certificados oficiales administrativos de conocimientos del valenciano.</p>	3
2.5. Bolsa de horas adicionales	3%	<p>Se valorará el compromiso de prestación de horas adicionales a las previstas obligatoriamente en la bolsa de horas del apartado 7.1.4 del PPT de acuerdo con el siguiente baremo:</p> <p>30 horas o más, adicionales a la bolsa de horas establecida en el PPT: 3 puntos.</p> <p>Hasta 29 horas adicionales a la bolsa de horas establecida en el PPT: 2 puntos.</p> <p>Menos de 10 horas adicionales a la bolsa de horas establecida en el PPT: 0 puntos</p> <p>Al respecto, se presentará un compromiso de prestación de horas adicionales a la bolsa de horas establecida en el PPT, donde se indiquen el número de horas que van a llevarse a cabo.</p>	3
		Se valorará la sustitución de contenedores y papeleras del Real Monasterio de Santa María de la Valldigna por	



2.6. Sustitución de contenedores y papeleras	2%	nuevos modelos más sostenibles, que faciliten la recogida selectiva de los residuos para su posterior gestión, de acuerdo con la legislación vigente, según la siguiente clasificación: - Papel y cartón - Envases ligeros (envases de plástico, lastas y briks) - Resto de materiales de desecho Al respecto, se presentará un compromiso de sustitución de contenedores y papeleras. La presentación del compromiso se puntuará con 2 puntos. Las empresas que no presenten un compromiso de sustitución de contenedores y papeleras obtendrán 0 puntos en este apartado.	3
--	----	---	---

7. Justificación de los criterios y medios para acreditar la solvencia económica o financiera y técnica o profesional.

En cuanto a la solvencia económica o financiera, de conformidad con lo establecido en el art. 87.1. a) de la LCSP, se acreditará mediante el volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiere el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles. En este sentido, para este contrato, el importe anual acumulado en el año de mayor ejecución deberá ser, al menos, de 384.610,17 €. Este importe ha sido determinado atendiendo a la cantidad resultante de calcular una vez y media el valor anual medio del contrato. Este criterio, a juicio de este centro gestor, se considera suficiente para acreditar la solvencia económica y financiera del empresario.

Por lo que respecta a la solvencia técnica o profesional, atendiendo a la tipología del servicio y para garantizar una correcta ejecución del contrato, se acreditará mediante la concurrencia de estos dos criterios de manera cumulativa:

- Una relación de los principales servicios o trabajos de igual o similar naturaleza de cualquiera de los que constituyen el objeto del contrato, realizados en los últimos tres años; indicando importe, fechas y el destinatario, público o privado de los mismos, cuyo importe anual acumulado de en el año de mayor ejecución sea igual o superior a 384.610,17 €.



Para determinar que un servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato, se atenderá a los tres primeros dígitos de los respectivos códigos de la CPV.

- El responsable técnico que designe la empresa deberá contar con una titulación universitaria mínima de arquitecto técnico, ingeniero técnico o equivalente.

En el caso de las UTE, cuando dos o más empresas concurren conjuntamente a la licitación, la solvencia técnica o profesional se acreditará mediante la acumulación de la solvencia técnica o profesional de cada una de las empresas.

8. Condiciones especiales de ejecución del contrato.

De acuerdo con el art. 202.2 de la Ley 9/2017 en relación con el art. 4 y el anexo II del Decreto 118/2022, de 5 de agosto, del Consell, se establece como condición especial de ejecución la siguiente:

La empresa adjudicataria, en sus relaciones con la Administración y con los ciudadanos, adoptará las medidas necesarias para garantizar la oficialidad de las lenguas en la publicidad, imagen, cartelería, materiales, etc. en cualquier soporte, teniendo que utilizar las dos lenguas oficiales de la Comunitat Valenciana. Asimismo, la empresa adjudicataria – en sus relaciones orales y escritas con la Administración y con los ciudadanos- debe garantizar el uso de las dos lenguas oficiales de la Comunitat Valenciana.