



Memòria justificativa sobre la necessitat de contractar el servei de manteniment preventiu i correctiu, juntament amb el subministrament del material necessari, de les instal·lacions de l'immoble ubicat al carrer Ter, 16 del Polígon de Son Fuster de Palma

Antecedents

El Consell de Govern, per racionalitzar la despesa en lloguers d'immobles i per optimitzar espais per aconseguir agilitzar la gestió administrativa i millorar l'accés als serveis per part dels ciutadans, va acordar atorgar l'autorització prèvia per realitzar l'adquisició de l'immoble ubicat al carrer Ter, 16 del Polígon de Son Fuster de Palma.

La finca va esser adquirida per la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en virtut de l'escriptura de compravenda a l'entitat CaixaBank, SA (NIF A08663619) atorgada en data 21 de desembre de 2023, pel Notari D. Álvaro Delgado Truyols, amb el número de protocol 5827.

L'edifici consta de dues torres (Torre A i Torre B) d'igual superfície de cinc plantes, destinades a oficines, unides per la planta baixa, a més de tres plantes subterrànies destinades a aparcaments, magatzematge i diverses dependències. Després de diverses negociacions, atenent a les necessitats de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia, per millorar l'accés de la ciutadania als nostres serveis i reubicar personal que actualment es troba dispers, ens van assignar un total de 3 plantes de la torre B i part de la planta baixa.

Actualment, a l'edifici ja estan ubicades dependències de la Conselleria d'Educació i Universitats. A més, per tal de racionalitzar la despesa, optimitzar espais per agilitzar la gestió administrativa, es preveu reubicar personal d'altres conselleries que també necessiten espai per al seu personal.

Per aconseguir la racionalització dels diferents serveis que suposen la gestió de l'edifici, i degut a que l'edifici suposa una unitat i alguns d'aquests





serveis són indivisibles, com poden esser la producció i subministrament de climatització o el grup electrogen que dona servei a tot l'edifici, és necessari que es tramiti un únic contracte de manteniment per aquests serveis, ja que no seria eficient que cada conselleria tramiti aquests manteniments per separat. La responsabilitat de contractar els diferents serveis s'ha encomanat a les diferents conselleries que utilitzaran les instal·lacions d'aquest edifici, i correspon a la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia la licitació del servei de manteniment preventiu i correctiu de l'edifici.

Caixabank, com antiga entitat propietària de l'edifici, manté un contracte de manteniment amb l'empresa ISS FACILITU SERVICES SA amb vigència fins dia 30 de juny de 2024, per la qual cosa i atès que encara s'han de executar diverses obres de condicionament de l'edifici, es fa necessari donar continuïtat al contracte de manteniment, amb unes prestacions similars a l'actual i per un període de sis mesos, fins que l'edifici estigui plenament operatiu.

Necessitat del contracte

1. Les instal·lacions de l'edifici situat al núm. 16 del carrer Ter de Palma necessiten un manteniment integral, concretament en relació a la instal·lació elèctrica i xarxa de dades, la instal·lació de la climatització i ventilació, la de lampisteria i sanejaments, obra civil, extracció de garatges, sistema de gestió de l'edifici, jardineria i altres de reparacions menors.
2. Tots aquests sistemes necessiten d'un manteniment preventiu periòdic per al seu funcionament adient. De la mateixa manera, cal una actuació correctiva quan aquests sistemes i aparells s'avarien; actuació que pot derivar en la reposició de determinats elements si els que estan avariats no es poden reparar.
3. Els serveis per al manteniment comprendran:
 - Manteniment correctiu, preventiu i predictiu de les instal·lacions enumerades anteriorment al punt 1 i descrites al Plec de condicions tècniques particulars. Supervisió i assistència tècnica de les mateixes.
 - Assegurament de la qualitat.
 - Gestió informatitzada.
 - Possibilitat de prestació de serveis auxiliars fora del contracte de manteniment en obra de paleta, pintura, petites instal·lacions de moquetes, persianes, serralleria i fusteria.

Pl. de Son Castelló, 1
(Polígon de Son Castelló)
07009 Palma
Tel. 971 17 89 00
www.caib.es

<https://vd.caib.es/1712749147615-837031088-5830082488446506428>

2



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1712749147615-837031088-5830082488446506428>

CSV: 1712749147615-837031088-5830082488446506428



4. El servei de manteniment preventiu ha de consistir en unes revisions periòdiques per comprovar el correcte funcionament i l'estat de conservació de les instal·lacions i els equips de l'edifici, amb substitució del petit material fungible i/o plantejar accions correctores en cas d'averia.
5. El servei de manteniment correctiu ha de consistir en la reparació de les averies i les incidències que sorgeixen en les instal·lacions i en els equips de l'edifici, incloent la substitució del material avariament, amb la finalitat de solucionar qualsevol averia, extraordinària i imprevista, no incloses dins el manteniment preventiu i/o correctiu.
6. El termini d'execució del contracte ha de ser sis mesos comptadors des de la data de formalització del contracte, amb previsió que sigui l'1 de juliol de 2024.
7. El preu del contracte s'estima, en base al contracte vigent en l'actualitat, al seu import i prestacions i tenint en compte l'IPC, des de gener de l'any 2023 fins el febrer de l'any en curs (darrera data disponible), en:
 - a) Pel servei de manteniment, tant preventiu com correctiu, es preveu una quota mensual de 10.463,43 euros (IVA exclòs), el que fa un pressupost semestral a tant alçat de 62.780,58 €, més 13.183,92 € en concepte d'IVA (21%), la qual cosa suposa un total de 75.964,50 €.
 - b) Per al subministrament del material necessari per atendre qualsevol incidència o averia es preveu un pressupost de despesa màxima de 12.000,00 €, més 2.520,00 € en concepte d'IVA, el qual suposa un total de 14.520,00 €.

Atès l'anterior, s'estima que l'import del pressupost base de licitació del contracte és de 74.780,58 € més 15.703,92 € en concepte d'IVA el que suposa un total de 90.484,50 €, amb la següent distribució:

Servei de manteniment preventiu i correctiu:

Any	Import	Partida pressupostària
2024 (juliol- novembre 2024)	63.303,75 €	19101 721A01 21300 00
2025 (desembre 2024)	12.660,75 €	19101 721A01 21300 00*
Total	75.964,50 €	*o partida equivalent per a les anualitats futures

Subministrament de material:

Any	Import	Partida pressupostària
2024 (des. 2023 - nov. 2024)	12.100,00 €	19101 721A01 22140 00

Pl. de Son Castelló, 1
(Polígon de Son Castelló)
07009 Palma
Tel. 971 17 89 00
www.caib.es

3

<https://vd.caib.es/1712749147615-837031088-5830082488446506428>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1712749147615-837031088-5830082488446506428>

CSV: 1712749147615-837031088-5830082488446506428



2025 (des.2024)	2.420,00 €	19101 721A01 22140 00*
Total	14.520,00 €	*o partida equivalent per a les anualitats futures

El valor estimat del contracte és de 75.980,58 €, que s'ha calculat tenint en compte una modificació del 10% sobre el subministrament de material, atès que no es pot preveure amb exactitud les incidències i/o avaries que pot haver-hi, durant el termini d'execució del contracte.

- Import sense IVA: 74.780,58 €
- Modificació prevista: 1.200,00 €

Insuficiència de mitjans propis (en el cas de contractes de servei)

L'òrgan de contractació no disposa dels mitjans propis, ni personals ni materials, adequats i necessaris per a atendre aquesta necessitat, per la qual cosa es considera adient encarregar els esmentats serveis i subministraments a empreses externes especialitzades i degudament qualificades en aquest sector d'activitat.

Justificació de la no-divisió en lots

No es preveu la divisió de l'objecte del contracte en lots, ja que no es tracta d'una actuació complexa i la realització de la prestació per lots independents dificultaria la correcta execució des d'un punt de vista tècnic. Tampoc hi ha circumstàncies territorials o geogràfiques que recomanin la divisió de l'objecte del contracte en lots. La prestació pot ser executada unitàriament des del punt de vista tècnic i operatiu per un sol contractista en un sol lot.

Tipus de tramitació de l'expedient que es proposa, amb indicació dels criteris d'adjudicació del contracte

Atenent a les característiques del contracte, el procediment d'adjudicació serà obert simplificat, amb tramitació ordinària. S'utilitzaran diversos d'adjudicació basats en la millor relació qualitat preu. Els criteris d'adjudicació es consideren adients perquè tenen relació directa amb l'objecte del contracte, i les fórmules emprades són proporcionals.

Palma, a data de la signatura electrònica

El cap de Departament de Secretaria

Alejandro Godoy Moyá

Pl. de Son Castelló, 1
(Polígon de Son Castelló)
07009 Palma
Tel. 971 17 89 00
www.caib.es

<https://vd.caib.es/1712749147615-837031088-5830082488446506428>



4



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1712749147615-837031088-5830082488446506428>

CSV: 1712749147615-837031088-5830082488446506428



GOVERN
ILLES
BALEARIS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

1712749147615-837031088-5830082488446506428

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1712749147615-837031088-5830082488446506428>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ALEJANDRO GODOY MOYA

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 10-Apr-2024 01:54:03 PM GMT+0200

"Data signatura" és la data que tenia l'ordinador del signant en el moment de la signatura

METADES DEL DOCUMENT

Nom del document: 01_MEMORIA_JUSTIFICATIVA.pdf

Data captura: 10-Apr-2024 01:55:00 PM GMT+0200

Les evidències que garanteixen l'autenticitat, integritat i conservació a llarg termini del document es troben al gestor documental de la CAIB

Pàgines: 5



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1712749147615-837031088-5830082488446506428>

CSV: 1712749147615-837031088-5830082488446506428