

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES Y REPARACIÓN DE LA MAQUINARIA DE HOSTELERÍA DEL CAMPUS Y COLEGIO MAYOR DEL LA FUNDACIÓN SEPI

T2024.02

1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO

La Fundación SEPI es una fundación del sector público estatal constituida con el fin, entre otros, realizar y promover actividades formativas de toda índole y, de modo especial, las dirigidas a fomentar la capacidad gerencial de los directivos, pre-directivos y técnicos de las empresas y el acceso a estudios superiores de las personas de probada capacidad intelectual.

La Fundación SEPI cuenta con dos centros diferenciados:

- el Campus Los Peñascales cuya finalidad es la formación de los directivos, pre-directivos y técnicos de las empresas del grupo y externas, dándoles además como apoyo a la formación, alojamiento a los asistentes desplazados y restauración.
- un Colegio Mayor Universitario cuya finalidad es el alojamiento y formación de los universitarios que cursan sus estudios en las universidades de Madrid. Dicho alojamiento es un servicio integral que incluye servicios de limpieza, lavandería y restauración.

Ambos centros requieren que se lleve a cabo las labores de mantenimiento preventivo y correctivo integral de las instalaciones y el mantenimiento de forma que se cubran las necesidades de su actividad. y la reparación de la maquinaria de hostelería y otros elementos de cocina que garantiza que las prestaciones realizadas por los servicios de restauración de ambos centros se puedan realizar en condiciones adecuadas de funcionamiento, siendo el citado servicio indispensable para el cumplimiento de los compromisos que mantiene la Fundación con sus clientes.

La descripción detallada del objeto de las prestaciones se encuentra recogida en los respectivos Pliegos de Prescripciones Técnicas (PPT) que acompañan a esta Memoria justificativa.

Para esta contratación procede la división en lotes del objeto del contrato constituyendo el objeto de cada lote una unidad funcional susceptible de realización independiente. De este modo, resultan:

- **LOTE 1:** Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo integral de las instalaciones y del mantenimiento básico del edificio del Colegio Mayor. Dicho objeto corresponde al código 50000000 “Servicios de reparación y mantenimiento” y ”50700000 “Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios” y de la nomenclatura Vocabulario Común de Contratos (CPV) de la Comisión Europea.
- **LOTE 2:** El objeto del contrato es la reparación de maquinaria de hostelería y se corresponde con los siguientes códigos CPV (Vocabulario Común de Contratos Públicos):
 - 50730000- Servicios de reparación y mantenimiento de grupos refrigeradores.
 - 50532000- Servicios de reparación y mantenimiento de maquinaria eléctrica, aparatos y equipo asociado.
 - 50880000- Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de hostelería y restaurante.

Procedimiento: se propone la contratación siguiendo un procedimiento abierto de carácter ordinario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 156 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

De conformidad con todo lo anterior, se remite al Órgano de Contratación de la Fundación SEPI, la presente memoria justificativa a fin de organizar un procedimiento de contratación para la cobertura de la prestación señalada.

2. DURACIÓN DEL CONTRATO, PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El **presupuesto base de licitación** por la duración original de cada contrato asciende a la cantidad de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NUEVE EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (157.609,11 €), **IVA incluido, con el siguiente detalle por lotes.**

| CONCEPTO | IMPORTE CON IVA (€) |
|--|---------------------|
| LOTE 1 MANTENIMIENTO INTEGRAL DE INSTALACIONES | 148.667,36 |
| LOTE 2 REPARACIÓN DE EQUIPOS DE HOSTELERÍA | 8.941,75 |
| TOTAL | 157.609,11 |

El valor estimado del contrato considerando la duración de cada uno de los lotes que componen el contrato asciende a DOSCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS UNO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (210.901,94€), IVA excluido.

| CONCEPTO | IMPORTE SIN IVA (€) |
|--|---------------------|
| LOTE 1 MANTENIMIENTO INTEGRAL DE INSTALACIONES | 184.298,38 |
| LOTE 2 REPARACIÓN DE EQUIPOS DE HOSTELERÍA | 26.603,56 |
| TOTAL | 210.901,94 |

➤ **LOTE 1: SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES**

Se propone que la **duración original** del contrato sea de **2 años**. Se contempla la opción de un año adicional de prórroga.

El **presupuesto base de licitación** por la duración original del contrato (2 años), es de **CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS (148.667,36€), IVA incluido.**

Este presupuesto se desglosa en una estimación con los siguientes costes (sin IVA):

- Costes salariales (48,8%): 54.631,97€. Se han tenido en cuenta los costes salariales estimados con referencia a un puesto oficial de 1ª de mantenimiento, con una dedicación al contrato de 20 horas semanales y otras categorías de dedicación al contrato. Conforme a la *Resolución de 29 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el IV Convenio colectivo estatal de la industria, las nuevas tecnologías y los servicios del sector del metal*

y el correspondiente Convenio de la Comunidad de Madrid y la Resolución de 14 de febrero de 2024 de la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo sobre registro, depósito y publicación de la revisión salarial del año 2023 del Convenio Colectivo del sector de la Industria, Servicios e Instalaciones del Metal

- Costes directos (41,2%): 53.537,53€
- Costes indirectos (12%): 14.696,09€

El valor estimado del lote, asciende a un total de **CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (184.298,38€), excluido el IVA**, considerando dos años de duración del contrato y su posible prórroga de 1 año.

Método de cálculo aplicado para calcular el valor estimado: Se han tenido en cuenta los datos referentes a servicios de similar naturaleza contratados, en anualidades previas en el Colegio Mayor y el Campus los Peñascales de la Fundación SEPI.

➤ **LOTE 2: SERVICIO DE MANTENIMIENTO TÉCNICO DE MAQUINARIA DE HOSTELERÍA Y ELEMENTOS DE COCINA**

La duración del contrato original será de un año, salvo que el presupuesto máximo se ejecutara en su totalidad antes de finalizar el plazo indicado. En este último caso, el contrato finalizará anticipadamente en la fecha en que se haya alcanzado el importe correspondiente al presupuesto máximo, salvo que se acuerde la prórroga del mismo.

Se contempla la posibilidad de prórroga del contrato por idénticos periodos hasta un máximo de tres años, previa comunicación escrita de la Fundación con dos meses de antelación al vencimiento del contrato original y de cada una de sus prórrogas, siendo su aceptación obligatoria por parte del adjudicatario.

El presupuesto base de licitación del contrato por un (1) año de duración original del contrato será de **OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (8.941,75€)**, IVA incluido.

Este presupuesto de licitación ha sido calculado teniendo en cuenta la experiencia de contrataciones anteriores.

En función de lo expuesto, junto con la previsión de la posibilidad de modificación del contrato descrita en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares en un importe que no podrá ser superior al 20 % del precio del contrato, el valor estimado del contrato por el período completo, tres (3) años asciende a **VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS TRES EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (26.603,56 €)**, excluido el 21 % de IVA, para ambos centros.

El presupuesto base de licitación se establece como un importe máximo anual del contrato, pero el gasto efectivo estará condicionado por los precios finalmente ofertados por el adjudicatario y las necesidades reales de la Fundación, que no se encuentra obligada a gastar el presupuesto máximo anual, sin que tal circunstancia suponga modificación alguna del contrato, ni determine obligación indemnizatoria a favor del adjudicatario.

3. CRITERIOS DE SOLVENCIA

Los criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera, están relacionados con el objeto del contrato, atienden a criterios de proporcionalidad razonables y son los siguientes:

Solvencia económica y financiera

La solvencia económica y financiera se acreditará por medio del volumen anual de negocios del licitador, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles, por importe igual o superior a una vez el valor estimado del contrato. Esto es:

- Para el Lote 1: 184.298,38 €
- Para el Lote 2: 26.603,56€

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 el que deba ser 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

La solvencia técnica o profesional se acreditará con una experiencia mínima en los últimos 3 años en prestaciones de igual o similar naturaleza al objeto de este contrato, que debe sumar un volumen anual, en el año de mayor ejecución, igual o superior al 70% del valor estimado para cada lote. Para ello deberán relacionarse los principales contratos efectuados durante ese plazo, indicando su objeto, importe y su destino público o privado. Dichos servicios se acreditarán mediante certificados de buena ejecución.

Alternativamente, la solvencia técnica, económica y financiera podrá ser igualmente acreditada mediante la aportación de la documentación de la clasificación empresarial, expedida por el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas en los servicios objeto de este contrato. Esto es, para cada uno de los lotes objeto del contrato:

- El Lote 1: Certificado de clasificación en el Grupo O, subgrupo 1, con, al menos, la categoría 2 ya que el Valor Estimado del contrato es superior a 150.000€ e inferior a 300.000 €, de acuerdo con el art.38 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Lote 2: Certificado de clasificación en el Grupo P, subgrupos P1 y P3, con al menos categoría 1 de acuerdo con el art.38 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Para acreditar la solvencia exigida, las empresas licitadoras podrán recurrir a la solvencia y medios de otras empresas que no estén incursas en causa de prohibición de contratar, y siempre que puedan disponer efectivamente de tales medios durante toda la ejecución del contrato.

4. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios de adjudicación que se han seleccionado para la valoración de las ofertas presentadas a este procedimiento de licitación se encuentran vinculados al objeto del contrato, han sido formulados de manera objetiva y garantizan que las ofertas sean evaluadas en condiciones de competencia efectiva. Estos criterios han sido seleccionados con el objeto de poder seleccionar la oferta que tenga la mejor relación calidad-precio.

De acuerdo con las características de las instalaciones donde van a prestarse los servicios licitados, esto es, el Colegio Mayor y en el Campus Los Peñascales de la Fundación SEPI, dicha relación calidad-precio se evaluará con arreglo a una pluralidad de criterios, tanto criterios económicos como criterios cualitativos. Asimismo, en virtud de las necesidades concretas que existen para la prestación de estos servicios se determina que los criterios de adjudicación seleccionados buscan un equilibrio entre dos

aspectos relevantes: de una parte, el precio del contrato, y, de otra, la calidad técnica en la prestación de estos servicios

➤ **LOTE 1: SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES**

Las proposiciones serán evaluadas mediante la aplicación de los siguientes criterios de adjudicación:

1. Criterios no evaluables automáticamente (máximo 4 puntos).

1.1. Criterios cualitativos (máximo 4 puntos).

| CRITERIOS CUALITATIVOS | PUNTUACIÓN MÁXIMA |
|---|-------------------|
| <p>1.1.1. Propuesta de organización y descripción de las actividades objeto del contrato, así como la estructura y composición del equipo de trabajo que se destina al servicio, incluyendo el nivel formativo de cada uno de los miembros del equipo de trabajo y la relevancia de dicha formación para la ejecución del servicio,</p> <p>a) Respuesta ante la aparición de averías y anomalías de funcionamiento de las instalaciones: Medio y plazo para informar de las mismas, plazo para la presentación, en su caso, de los presupuestos que proceda para su subsanación y plazo de ejecución de las reparaciones necesarias.</p> <p>b) Posibles incidencias: Procedimiento de comunicación de las mismas y medidas correctoras a aplicar en cada caso.</p> | 3 PUNTOS |
| <p>1.1.2. Plan de calidad del servicio, del que se valorarán los siguientes aspectos:</p> <p>i. Descripción de las medidas y actuaciones previstas por el adjudicatario para asegurar la calidad del servicio prestado, incluyendo la planificación de visitas de inspección, seguimiento y control de los trabajos</p> <p>ii. Certificaciones de los estándares de calidad de los productos y servicios de la empresa, emitidas por organismos independientes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestión en el ámbito de la calidad: ISO 9001 - Sistemas de Gestión de Medio ambiente: ISO 14001 - Prevención de Riesgos Laborales: ISO 45001 <p>Adicionalmente se podrá evaluar otras certificaciones como:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistemas de Gestión energética: ISO 50001 <p>O certificaciones equivalentes.</p> <p>Se otorgarán 0 puntos si la propuesta incluye una mera transcripción de las prescripciones técnicas o no incluye el detalle suficiente para valorar los aspectos indicados anteriormente.</p> <p>DOCUMENTACIÓN: Descripción de la propuesta de prestación del servicio de mantenimiento. La documentación presentada con la propuesta de realización del servicio no deberá superar las 25 páginas.</p> | 1 PUNTO |

Se requerirá a todo licitador alcanzar una puntuación mínima de 2,5 puntos en los criterios no evaluables automáticamente para proceder a evaluar los criterios donde sí se aplican éstas.

2. Criterios evaluables automáticamente (máximo 6 puntos)

2.1. Precio del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones (máximo 5 puntos).

La puntuación del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones de la Oferta se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$\text{PUNTOS}_{Si} = 5 \times [1 - (P_{Si} - P_{Sb})/P_{Sb}]$$

siendo:

- PUNTOS_{Si} la puntuación del precio del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de la oferta i.
- P_{Si} el precio del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de la oferta i (sin IVA).
- P_{Sb} el precio del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de la oferta más baja de las presentadas (sin IVA).

La puntuación de la oferta será cero cuando se obtenga un valor negativo.

2.2. Precio por hora de la categoría de un operario auxiliar de mantenimiento (máximo 0,25 puntos)

La puntuación del precio por hora del operario auxiliar de mantenimiento de la Oferta se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$\text{PUNTOS}_{Si} = 0,25 \times [1 - (P_{Si} - P_{Sb})/P_{Sb}]$$

siendo:

- PUNTOS_{Si}: la puntuación del precio hora del operario auxiliar de mantenimiento de la oferta i.
- P_{Si}: el precio hora del operario auxiliar de mantenimiento de la oferta i (sin IVA).
- P_{Sb}: el precio hora del operario auxiliar de mantenimiento de la oferta más baja de las presentadas (sin IVA).

La puntuación de la oferta será cero cuando se obtenga un valor negativo.

2.3. Precio por hora de la categoría de operario de mantenimiento (máximo 0,25 puntos)

La puntuación del del precio hora del operario de mantenimiento de la Oferta se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$\text{PUNTOS}_{Si} = 0,25 \times [1 - (P_{Si} - P_{Sb})/P_{Sb}]$$

siendo:

- PUNTOS_{Si} la puntuación del precio hora del operario de mantenimiento de la oferta i.
- P_{Si} el precio del precio hora del operario de mantenimiento de la oferta i (sin IVA).
- P_{Sb} el precio del precio hora del operario de mantenimiento de la oferta más baja de las presentadas (sin IVA).

La puntuación de la oferta será cero cuando se obtenga un valor negativo.

2.4. Plazos de resolución de contingencias (máximo 0,5 puntos)

Se valorará el plazo de resolución de contingencias (ausencias imprevistas de personal, averías urgentes o deficiencias de los medios técnicos, etc.) de la siguiente forma:

| PLAZOS DE RESOLUCIÓN DE CONTINGENCIAS | PUNTUACIÓN |
|---------------------------------------|-------------|
| En 2 horas o menos | 0,5 puntos |
| Más de 2 horas y menos de 4 | 0,25 puntos |
| Superior a 4 horas | 0,0 puntos |

➤ **LOTE 2: SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN MAQUINARIA DE HOSTELERÍA Y OTROS ELEMENTOS DE COCINA**

I. Criterios no evaluables automáticamente

Relación de personal que se puede destinar al servicio (máximo 2 puntos)

Se valorará la estructura y composición del equipo de trabajo que se destina al servicio, incluyendo su nivel de cualificación para el desarrollo de la prestación del servicio objeto de este contrato de cada uno de los miembros y la relevancia de dicha formación para la ejecución del servicio,

II. Criterios evaluables automáticamente (máximo 8 puntos)

Criterios de precio

II.1. Precio por hora del servicio de mantenimiento técnico (máximo 5,5 puntos).

La puntuación del servicio de mantenimiento técnico de la Oferta se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$\text{PUNTOS}_{Si} = 5,5 \times [1 - (\text{P}_{Si} - \text{P}_{Sb}) / \text{P}_{Sb}]$$

siendo:

- PUNTOS_{Si} la puntuación del precio por hora del servicio de mantenimiento técnico de la oferta i.
- P_{Si} el precio por hora del servicio de mantenimiento técnico de la oferta i (sin IVA).
- P_{Sb} el precio por hora del servicio de mantenimiento técnico de la oferta más baja de las presentadas (sin IVA).

II.2. Precio total por cada desplazamiento a un centro (máximo 2,5 puntos).

La puntuación del importe ofrecido para cada desplazamiento de ida y vuelta (precio total), se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{PUNTOS}_{Si} = 2,5 \times [1 - (\text{P}_{Si} - \text{P}_{Sb}) / \text{P}_{Sb}]$$

siendo:

- PUNTOSi la puntuación del precio unitario total de cada desplazamiento a los centros de la oferta i.
- Psi el precio unitario total de cada desplazamiento a los centros de la oferta i (sin IVA).
- Psb el precio unitario total de cada desplazamiento de la de la oferta más baja de las presentadas (sin IVA).

En caso de que de la valoración se obtenga un resultado negativo la puntuación que se aplicará a la oferta será cero.

5. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

- El adjudicatario en la ejecución de cada contrato, y como condición especial, vendrá obligado a responsabilizarse de realizar una recogida selectiva de los residuos generados durante la ejecución del contrato. Asimismo, deberá retirar los embalajes y envases vacíos, para depositarlos en los contenedores correspondientes, o en su caso, en el punto limpio u otro sistema de gestión de residuos autorizado. A este respecto, el adjudicatario deberá presentar un plan de gestión medioambiental en el plazo de dos meses, desde la fecha de inicio del contrato, en el que se detallen las acciones y medidas, así como indicadores de medición, que se van a aplicar a lo largo de la ejecución del contrato. Al cumplimiento de esta obligación se le atribuirá el carácter de obligación contractual esencial.
- Toda la documentación que se genere como consecuencia de la ejecución del contrato (partes, informes...), deberá realizarse y distribuirse en soporte digital minimizando al máximo el consumo de papel, tóner..., y con ello el de energía.

Al cumplimiento de estas obligaciones se le atribuirá el carácter de obligación contractual esencial.

6. INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS

El Colegio Mayor y El Campus los Peñascales de la Fundación SEPI requieren para su debido funcionamiento la contratación de los servicios de mantenimiento integral de instalaciones y de un servicio reparación de equipos de hostelería.

La Fundación, carece de personal suficiente y cualificado para poder prestar el servicio que se contempla en esta memoria justificativa y en el pliego de prescripciones técnicas que se adjunta. En definitiva, las tareas objeto de las prestaciones a contratar requerirían una dedicación que no es posible satisfacer con los medios personales y materiales que a la fecha tiene la Fundación en sus centros.

En Madrid, en la fecha de la firma electrónica.

Conformidad por parte del Departamento de Administración y Planificación, sobre la existencia de partida presupuestaria asignada a este gasto.

Lola Mella Calvo
Directora de Administración y Planificación