



Memòria justificativa de l'expedient de contractació 05.2024 del servei de manteniment de les instal·lacions dels locals i edificis de les dependències adscrites al Fons de Garantia Agrària i Pesquera de les Illes Balears (FOGAIBA)

1. De la necessitat de contractar (arts. 28, 116.1 i 63.3 LCSP)

El manteniment integral té com a objecte solucionar i preveure possibles avaries d'instal·lacions, edificis i locals per garantir un òptim funcionament. Es poden diferenciar tres tipus de manteniment: normatiu, correctiu i preventiu. El manteniment normatiu és aquell que determina la normativa reguladora d'aquella instal·lació o equip, en condiciona la periodicitat, les accions a realitzar i la qualificació tècnica del personal que ho ha de realitzar. El manteniment correctiu consisteix a reparar una avaria a una instal·lació, equip, local o edifici, una vegada que s'ha produït. Contràriament, el manteniment preventiu està planificat al temps i el seu objectiu és evitar que es produeixi l'avaría, pretén reduir el nombre d'intervencions correctives i mantenir les infraestructures en unes òptimes condicions ambientals.

El contracte de manteniment de les instal·lacions es refereix als edificis i locals següents:

LOCALIT AT	ADREÇA	OBSERVACIONS
Campos	Av. Nicolau Oliver Fullana, 30, baixos, local 4	Superfície 145,0 m ²
Felanitx	C. Ramon Llull, 19, baixos	Superfície 171,0 m ² Edifici compartit
Manacor	Via Portugal, 41, baixos	Superfície 292,5 m ²
Sa Pobla	Polígon Sa Vileta, Ctra. Muro km 1,5, baixos	Superfície 345,5 m ² Edifici compartit
Palma	C. Foners, 10 (Entrada per C. Reina Constança, 4)	Edifici compartit amb la Conselleria, segons plànols adjunts.

El FOGAIBA no disposa de mitjans humans i materials propis per dur a terme el servei de manteniment integral dels locals i edificis adscrits, per la qual cosa és necessari contractar el servei d'una empresa qualificada.





El servei de manteniment integral agrupa una sèrie d'activitats en què la seva execució tendeix a prolongar la vida útil dels béns, obtenir un rendiment acceptable dels mateixos durant més temps i a reduir el nombre de reparacions amb l'objectiu final de:

- Evitar, reduir, disminuir la gravetat de las reparacions.
- Evitar accidents.
- Evitar incidents i augmentar la seguretat per a las persones.
- Prolongar la vida útil dels béns.

A més, la fiabilitat, eficàcia, eficiència i seguretat d'un edifici i de les seves instal·lacions i equips depèn en gran manera del manteniment que es realitza. Per tant, s'han d'optimitzar els recursos. Si el manteniment és bàsicament correctiu, atenent sobretot els problemes quan es presenten, és molt possible que a mig termini aquesta política no sigui rendible.

Per altra part, la conservació, manteniment i reparació d'instal·lacions, locals i edificis és essencial per a la seguretat i l'autoprotecció del personal que hi treballa. És necessari que les instal·lacions presents a l'edifici no originin una situació de risc d'incendi, explosió, fuga o vessament, la qual cosa s'aconsegueix mitjançant la revisió, inspecció i correcte ús i manteniment d'aquestes.

El contracte inclou també l'elaboració d'un pla de manteniment que té com a objectius fonamentals els següents:

- Recopilar procediments i unificar-los en un únic document, facilitar l'accessibilitat de la documentació d'una manera integral que permeti conèixer la situació real, proposar àrees de millora, optimitzar els processos de manteniment, classificar les tasques en funció de la seva especialització, recursos necessaris, freqüència, entre d'altres que es considerin necessàries.
- Inventari de totes les instal·lacions del centre i equips susceptibles de manteniment.
- Pla anual de les activitats que s'han de dur a terme, basat en instruccions dels fabricants/instruccions genèriques, completades sempre per l'experiència dels tècnics encarregats del manteniment, i les obligacions legals de manteniment que tenen algunes instal·lacions.
- Indicadors per l'anàlisi de l'activitat, resolució d'avaries per part de proveïdors externs, necessitat de reposicions d'equips/instal·lacions, etc. Aquesta anàlisi dona documentació i arguments sòlids que optimitzen recursos i costos associats tant al manteniment preventiu com correctiu i permet proposar àrees de millora.

A més del servei de manteniment preventiu, s'inclouen els serveis de manteniment correctiu, els quals consisteixen en treballs de reparació i substitució que siguin necessaris per tornar a la seva funcionalitat perduda algun equip o instal·lació, a conseqüència d'un procés degeneratiu o d'una mala utilització, i que no s'ha

C/ Reina Constança, 4
07006 Palma
Tel. 971 17 60 76
<http://fogaiba.caib.es>

Pàgina 2 de

<https://vd.caib.es/1715865140944-866486262-6946472634347912956>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1715865140944-866486262-6946472634347912956>

CSV: 1715865140944-866486262-6946472634347912956

Pàgina 2/8



detingut a temps el seu deteriorament, de manera que el centre quedi en perfectes condicions de funcionament. Es troben inclosos dins aquest servei els treballs extraordinaris que siguin necessaris realitzar dins el manteniment preventiu o tècnic legal fora del quadre d'activitat previst del manteniment preventiu.

2. De la no divisió en lots (art. 99.3 LCSP)

D'acord amb l'article 99.3 de la LCSP l'òrgan de contractació pot no dividir en lots l'objecte del contracte quan hi hagi motius vàlids, que s'han de justificar degudament en l'expedient.

En tot cas es consideraran motius vàlids, a efectes de justificar la no divisió en lots de l'objecte del contracte, els següents:

a) La prestació d'un servei de manteniment integral té com a finalitat l'optimització de la qualitat i eficiència del servei mitjançant la coordinació i disposició de tots els recursos, tant materials com de personal, destinats a maximitzar la sinergia entre aquest, obtenint així un millor resultat global del servei. Per la qual cosa la divisió en lots del servei podria suposar l'execució del servei de manteniment per distintes empreses. Això implica, en primer lloc, perdre l'avantatge de comptar amb personal especialitzat capacitat per atendre de forma coordinada qualsevol necessitat tècnica. En segon lloc, perjudicaria significativament el fet de tenir un únic pla de manteniment integral mitjançant un sistema de Gestió de Manteniment Assistit per Ordinador (GMAO) en què una única empresa realitzi la gestió, utilització, actualització i totes les tasques necessàries relacionades amb el programari associat al GMAO. En tercer lloc, la necessitat de coordinar l'execució de diferents prestacions, operacions i procediments fa que resulti imprescindible que sigui una única empresa la que organitzi i prengui les decisions quant a operacions i procediments necessaris, en funció d'una escala de prioritats i de les necessitats diàries del servei.

b) Des de l'àmbit preventiu l'existència de més d'una empresa de manteniment requereix una coordinació d'activitats empresarials segons el definit en el Reial decret 171/2004, de 30 de gener, pel qual es desenvolupa l'article 24 de la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de Prevenció de Riscos Laborals, en matèria de coordinació d'activitats empresarials que suposa afegir un risc més per l'exigència d'una triple coordinació. La coordinació d'activitats empresarials és necessària per a prevenir els riscos creats per les interaccions entre treballs de diferents empreses o per activitats que interfereixen entre si.

c) Es desaconsella, a més, la divisió en lots sobre la base de criteris d'eficiència econòmica. L'existència de més d'una empresa requeriria prestacions, com per exemple l'atenció d'urgències 24 hores, eines i estocs de recanvis per a la prestació del servei, etc., que es veurien duplicats/triplicats en cas d'existència de dues o més empreses.

En definitiva, es consideren motius vàlids per a la no divisió en lots, per una banda, les dificultats tècniques en què ens trobarem per a la correcta execució de les prestacions

C/ Reina Constança, 4
07006 Palma
Tel. 971 17 60 76
<http://fogaiba.caib.es>

Pàgina 3 de

<https://vd.caib.es/1715865140944-866486262-6946472634347912956>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1715865140944-866486262-6946472634347912956>

CSV: 1715865140944-866486262-6946472634347912956

Pàgina 3/8



objecte del contracte si aquestes es realitzessin de forma independent i, per altra banda, la impossibilitat de coordinar les diferents prestacions objecte del contracte, cosa que dificulta sobre manera la correcta execució d'aquest contracte.

3. Del procediment triat (art. 63.3 LCSP)

El procediment triat és el procediment obert simplificat previst a l'article 159 de la LCSP. Aquest procediment ofereix agilitat en el procediment d'adjudicació en el que l'únic criteri d'adjudicació triat és el preu (no hi ha cap criteri d'adjudicació avaluable mitjançant judici de valor), i en el que el pressupost de licitació no supera els 143.000,00 €.

4. De la solvència /classificació exigida (art. 116.4 LCSP).

Tal com estableix l'article 159.6.b) s'eximeix els licitadors de l'acreditació de la solvència econòmica i financera i tècnica o professional, entenent, és clar, que l'és aplicable l'indicat a l'apartat 4 del mateix article, en el que es fa referència al procediment obert simplificat, i en el que es recull la necessitat de què «Tots els licitadors que es presentin a licitacions realitzades mitjançant aquest procediment simplificat hauran d'estar inscrits al Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic ...»

A fi d'establir una solvència mínima pels licitadors, sense necessitat de què aquesta s'hagi d'acreditar, caldrà que els licitadors disposin d'una solvència econòmica i financera equivalent al volum anual de negoci del licitador que referit a l'any de major volum de negoci dels tres darrers conclusos sigui, almenys, una vegada i mitja el valor estimat del contracte.

Així mateix, i pel que fa a la solvència tècnica o professional els licitadors hauran de disposar d'almenys 4 persones en qualitat de personal tècnic, amb la formació i qualificació necessàries per desenvolupar el servei.

5. De les condicions especials d'execució triades (art. 116.4 c) LCSP)

Tal com estableix l'apartat sisè de l'Acord del Consell de Govern de 3 de gener de 2022 pel qual s'estableixen directrius per a la inclusió de clàusules de caràcter social, laboral i mediambiental en la contractació de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i el seu sector públic instrumental, s'han incorporat als plec de clàusules administratives particulars les següents condicions especials d'execució de caràcter social:

l) garantir la seguretat i la protecció de la salut en el lloc de treball i el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables, sense perjudici de millores sobre el que aquests disposen ;

m) la promoció de la salut i el benestar laboral;

n) mesures per prevenir la sinistralitat laboral i les malalties professionals;

C/ Reina Constança, 4
07006 Palma
Tel. 971 17 60 76
<http://fogaiba.caib.es>

Pàgina 4 de

<https://vd.caib.es/1715865140944-866486262-6946472634347912956>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1715865140944-866486262-6946472634347912956>

CSV: 1715865140944-866486262-6946472634347912956



Per altra part, s'incorpora als plecs de clàusules administratives particulars les següent condicions especials d'execució de caràcter mediambiental:

g) la promoció de la reducció de residus, la reutilització i reciclatge de productes, l'ús d'envasos reutilitzables i la promoció de productes que incloguin criteris d'ecodisseny;

6. De l'exigència de la garantia provisional (art. 106.1 LCSP)

No escau.

7. Del termini de garantia

L'adjudicatari ha de garantir el sistema, d'acord amb les especificacions inicials, per un període de dotze mesos, comptadors des de la recepció.

La garantia inclou esmenar totes les anomalies i possibles vicis ocults dels desenvolupaments duts a terme en el decurs d'aquest contracte sense cap càrrec per al FOGAIBA.

8. De la tramitació d'urgència (art. 119 LCSP)

No escau.

9. Dels criteris d'adjudicació triats (art. 116.4 i 145 LCSP)

Tal com recull l'apartat d) de l'article 159.6 la valoració de les ofertes es podrà realitzar automàticament mitjançant dispositius informàtics.

S'ha optat com a únic criteri d'adjudicació el preu, ja que tant les condicions com la qualitat en l'execució del servei vénen donades com a requisits mínims que ha de reunir el servei objecte del contracte.

No es considera procedent incloure en aquest contracte, en el qual només es necessita la contractació de personal tècnic especialista durant unes hores cada trimestre, la inclusió de criteris d'adjudicació de caràcter social.

Quant als criteris mediambientals, com s'indica en el mateix PPT és obligatori per l'adjudicatari la retirada de residus i el seu correcte tractament tant per destrucció com per a reciclatge, i per tant no s'han inclòs com a criteris d'adjudicació.

S'assignaran 100 punts a l'oferta que presenti el valor més baix (Ob) i s'assignarà 0 punts a la que tingui el valor més alt (Oa). La resta de les ofertes es valoraran proporcionalment d'acord amb la següent fórmula:

$$\text{Puntuació} = 100 \times \frac{(\text{Oa}-\text{Oferta})}{(\text{Oa}-\text{Ob})}$$

C/ Reina Constança, 4
07006 Palma
Tel. 971 17 60 76
<http://fogaiba.caib.es>

Pàgina 5 de

<https://vd.caib.es/1715865140944-866486262-6946472634347912956>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1715865140944-866486262-6946472634347912956>

CSV: 1715865140944-866486262-6946472634347912956

Pàgina 5/8



10. Del càlcul del pressupost de licitació i del valor estimat del contracte (art. 116, 100.2 i 101 LCSP).

Pel que fa al manteniment preventiu i normatiu, es preveuen quatre visites a l'any a tots els edificis objecte del contracte, d'aquestes visites tres seran de revisió i una de supervisió. S'han estimat un total de 324 hores (inclòs desplaçaments) a un preu unitari de 50,00 € (inclou mà d'obra i equipament necessari)

	m2	%	Supervisió		Revisió		Total Preventiu	
			Hores	%	Hores	%	Hores	%
CAMPOS	145,00	5,91%	6	9,09%	10	7,94%	28	8,64%
FELANITX	171,00	6,97%	7	10,61%	11	8,73%	32	9,88%
MANACOR	292,50	11,92%	10	15,15%	20	15,87%	50	15,43%
SA POBLA	345,50	14,08%	13	19,70%	25	19,84%	64	19,75%
PALMA	1.500,00	61,12%	30	45,45%	60	47,62%	150	46,30%
SUMA	2.454,00	100,00%	66	100,00%	126	100,00%	324	100,00%

Per altra part, la valoració del manteniment correctiu i altres tasques, s'ha estimat com el 50 % del valor del manteniment correctiu.

	m2	Hores	Preventiu	Correctiu
CAMPOS	145,00	28	1.400,00	700,00
FELANITX	171,00	32	1.600,00	800,00
MANACOR	292,50	50	2.500,00	1.250,00
SA POBLA	345,50	64	3.200,00	1.600,00
PALMA	1.500,00	150	7.500,00	3.750,00
SUMA	2.454,00	324	16.200,00	8.100,00

En conclusió, el valor total del contracte amb el 13% de despeses generals, el 6% de benefici industrial i l'IVA és de 34.989,57 €.

Preventiu	16.200,00
Correctiu	8.100,00
SUBTOTAL	24.300,00
Despeses generals 13%	3.159,00
Benefici Industrial 6%	1.458,00
TOTAL SENSE IVA - VE	28.917,00
IVA 21%	6.072,57
TOTAL - PBL	34.989,57

La durada inicial del contracte serà d'un any amb inici l'1 de juliol de 2024 i no serà prorrogable.

C/ Reina Constança, 4
07006 Palma
Tel. 971 17 60 76
<http://fogaiba.caib.es>

Pàgina 6 de



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1715865140944-866486262-6946472634347912956>

CSV: 1715865140944-866486262-6946472634347912956

Pàgina 6/8

<https://vd.caib.es/1715865140944-866486262-6946472634347912956>





La distribució del contracte per anualitats serà la següent:

Inici 01/07/2024	Import
2024 - 6 mesos	17.494,79
2025 - 6 mesos	17.494,79
TOTAL	34.989,57

11. De l'absència de mitjans (contractes de serveis) (art. 63.3.a) i 116.4.f) LCSP)

FOGAIBA no té dins la seva Relació de llocs de treball cap lloc de feina destinat a realitzar el servei de manteniment de les instal·lacions i dels edificis, així mateix no disposa dels coneixements tècnics ni les eines necessàries per garantir aquest servei segons el que disposa la normativa.

12. De la disponibilitat de les aportacions a contractes cofinançats (art 116.5 LCSP)

No escau.

La cap del Servei de Gestió Econòmica del FOGAIBA
Maria Bibiloni Morro

Vist i plau
El director gerent del FOGAIBA
Joan Josep Coll Bibiloni

C/ Reina Constança, 4
07006 Palma
Tel. 971 17 60 76
<http://fogaiba.caib.es>

Pàgina 7 de

<https://vd.caib.es/1715865140944-866486262-6946472634347912956>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1715865140944-866486262-6946472634347912956>

CSV: 1715865140944-866486262-6946472634347912956

Pàgina 7/8



GOVERN
ILLES
BALEARIS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

1715865140944-866486262-6946472634347912956

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1715865140944-866486262-6946472634347912956>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

JOAN JOSEP COLL BIBILONI

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 16-May-2024 03:51:34 PM GMT+0200

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

Signant

MARIA BIBILONI MORRO

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 16-May-2024 03:14:26 PM GMT+0200

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

METADADES DEL DOCUMENT

Nom del document: Memoria_justificativa_contracte_V4.pdf

Data captura: 16-May-2024 03:52:00 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: 8



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1715865140944-866486262-6946472634347912956>

CSV: 1715865140944-866486262-6946472634347912956