



MEMORIA JUSTIFICATIVA

En cumplimiento del artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), referente a la necesidad e idoneidad del contrato y eficiencia en la contratación, la Sección de Administración de la Dirección Provincial del ISM de Cantabria hace constar que el próximo 31 de diciembre de 2024 finaliza el contrato de los servicios de mantenimiento integral de los inmuebles de la Dirección Provincial del ISM de Cantabria, en las localidades de San Vicente de la Barquera, Santander, Santoña, Laredo y Castro Urdiales, siendo necesaria la celebración de un nuevo contrato.

1. Objeto y necesidad del contrato

El objeto del contrato serán los servicios de Mantenimiento integral de los inmuebles de la Dirección Provincial del ISM de Cantabria, en las localidades de San Vicente de la Barquera, Santander, Santoña, Laredo, y Castro Urdiales.

Estos servicios integrales, incluirán tanto las zonas comunes con otros Organismos en los inmuebles de Santander, Castro Urdiales y San Vicente de la Barquera, así como las dependencias exclusivas de este Instituto en todos los inmuebles objeto del contrato.

Con el fin de mantener correctamente las instalaciones y dependencias, en su caso, se desarrollarán las funciones en el Pliego de Prescripciones Técnicas correspondiente, incluyendo mantenimientos de carácter preventivo, técnico-legal y correctivo, cuando sea necesario.

Los servicios de mantenimiento integral que se desean satisfacer con la presente propuesta de contratación son los siguientes:

- Instalaciones de fontanería y saneamiento general de los edificios.
- Instalaciones de evacuación de aguas de los edificios.
- Mantenimiento de Ascensores.
- Puertas automáticas de cristal del hall de entrada del edificio de Santander.
- Sistemas hidráulicos de subida y bajada de las escaleras de emergencia del edificio de Santander.
- Instalaciones de fontanería y saneamiento interior.
- Electricidad de baja tensión.
- Albañilería, pintura y acabados.
- Carpintería y cerrajería.
- Cristalería.
- Persianas mecánicas de las dependencias del ISM del edificio de Santander.
- Instalaciones térmicas de calefacción y ACS (termos eléctricos).



- Instalaciones térmicas de aire acondicionado.
- Protección activa contra incendios: Extintores y Bocas de incendio equipadas.
- En general, pequeñas reparaciones necesarias para la conservación de los sistemas y dependencias de los inmuebles.
- Mantenimiento de los sistemas de anti-intrusión y atraco de las dependencias de las Direcciones Locales de San Vicente de la Barquera, Castro Urdiales y Santoña.
- Servicio de conexión de los sistemas de seguridad anti-intrusión y atraco con la central receptora de alarmas de las Direcciones Locales de San Vicente de la Barquera, Castro Urdiales y Santoña.

La necesidad e idoneidad del contrato viene determinada por carecer el ISM de medios materiales, humanos y técnicos suficientes para mantener en un correcto estado de conservación las instalaciones y dependencias de los diferentes inmuebles, con el fin de permitir el desarrollo de los servicios que esta Entidad Gestora tiene encomendados.

2. Códigos CPV del contrato

- 35111000 Equipo de extinción de incendios.
- 50530000 Servicios de reparación y mantenimiento de maquinaria
- 50700000 Servicios de reparación y mantenimiento de edificios
- 50710000 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos y mecánicos de edificios.
- 50730000 Servicios de reparación y mantenimiento de grupos refrigeradores.
- 50750000-7 Servicios de mantenimiento de ascensores
- 50800000-3 Servicios varios de reparación y mantenimiento.
- 50610000-4 Servicios de reparación y mantenimiento de Equipos de Seguridad.
- 79711000-1 Servicios de vigilancia de sistemas de alarma.

3. Lotes del contrato

Se considera que la licitación integrada de los diferentes servicios de mantenimiento, trata de contribuir a que las ofertas de los licitadores puedan ser más competitivas económicamente, y revertir en un menor coste de los servicios para este Instituto y para el resto de organismos, además de permitir una mejor respuesta en los mismos, simplificando el seguimiento en la gestión de su ejecución y mejorando la calidad general del servicio por tratarse de funciones homogéneas de mantenimiento las cuales, en muchas ocasiones están interrelacionadas entre sí. Sirva a modo de ejemplo de lo anterior, la electricidad de baja tensión, las redes de fontanería y abastecimiento, el mantenimiento del foso y bomba de achique (en el caso de foso de Ascensores de Santander), mantenimiento de tejados y líneas de vida, etc.



4. Elección del procedimiento de licitación

El contrato a que se refiere el presente pliego se adjudicará mediante Procedimiento Abierto Simplificado, previsto en el artículo 159.6 de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, al permitirlo su cuantía y corresponder a una tramitación administrativa simplificada en su trámite, siendo la mejor opción de licitación para satisfacer las necesidades planteadas, Asimismo, la tramitación del expediente tiene carácter ordinario, con el fin de obtener el mayor número de ofertas posible a través de la publicación de la licitación en el perfil de contratante del órgano de contratación, que permita la obtención de la oferta económicamente más ventajosa con la mejor relación calidad-precio posible en la prestación de los servicios a contratar.

5. Duración del contrato, eventuales prórrogas y modificaciones del precio del contrato.

El contrato que se propone tendrá la duración de un año, desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2025.

No se propone prórroga en el presente contrato.

Se considera necesario incluir modificaciones del contrato, por tratarse de un servicio variable, en lo que a la reserva para mantenimientos correctivos se refiere. A pesar de que el mantenimiento preventivo tendrá un coste cierto, en el caso del mantenimiento correctivo, el ISM y los demás Organismos deberán reservar crédito adecuado y suficiente para hacer frente a eventuales reparaciones que deban realizarse, con el fin de garantizar el buen estado de las instalaciones y dependencias.

Considerando lo anterior, y puesto que resulta imposible cuantificar tanto el número de incidencias o averías que tendrán lugar durante la ejecución, así como el coste de estas, se considera oportuno incluir una modificación de, como máximo el 10 % del importe de la Parte Variable del contrato (reserva de crédito para mantenimientos correctivos), al amparo de lo establecido en el artículo 204 de la LCSP.

6. Presupuesto Base de Licitación del contrato

A los efectos de lo previsto en el artículo 99 de la LCSP, el Presupuesto base de licitación asciende a SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (61.878,00 €), IVA Incluido; siendo el importe del gasto del citado Presupuesto, distribuido por anualidades el siguiente:

ANUALIDAD	IMPORTE	IVA (21 %)	PRESUPUESTO BASE LICITACION
2025	45.175,69 €	9.486,89 €	54.662,58 €
2026	5.963,15 €	1.252,27 €	7.215,42 €
TOTAL	51.138,84 €	10.739,16 €	61.878,00 €



Debido a la naturaleza de los servicios a contratar en el presente contrato, se debe tener en cuenta que el importe del presupuesto se distribuye entre Parte Fija (correspondiente a los Mantenimientos Preventivos según la oferta del adjudicatario) y Parte Variable, (correspondiente a la reserva de crédito para eventuales Mantenimientos Correctivos, que deban realizarse durante la ejecución del contrato).

	IMPORTE (IVA EXCLUIDO)	IMPORTE (IVA INCLUIDO)
PARTE FIJA: MANTENIMIENTO PREVENTIVO	19.320,66 €	23.378,00 €
PARTE VARIABLE: RESERVA DE CRÉDITO MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS	31.818,18 €	38.500,00 €
TOTAL	51.138,84 €	61.878,00 €

Respecto a los contratos de servicios que tengan un carácter de periodicidad, el apartado 10 del artículo 101 de la LCSP, dispone que podrá tomar como base para el cálculo del valor estimado del contrato el valor real total de los contratos anteriores similares, adjudicados durante el ejercicio precedente o durante los doce meses previos, ajustado cuando sea posible, en función de los cambios de cantidad o valor previstos para los doce meses posteriores al contrato inicial.

Con el fin de fijar el presupuesto anteriormente definido, se ha tenido en consideración el coste de los diferentes servicios de mantenimiento preventivo incluidos en contratos anteriores para mantenimientos similares, actualizando dichos importes a precios de mercado en el momento de elaborar la presente memoria.

Dando cumplimiento a los artículos 100 y 101 de la LCSP, se ha adecuado el cálculo del presupuesto base de licitación y del valor estimado a los precios de mercado. Asimismo, se han tenido en cuenta como costes directos del servicio, en un 70 %, todos aquellos que se derivan de la ejecución material de los servicios (materiales fungibles, coste de desplazamientos, etc.) así como los costes salariales del personal (según la Resolución del 29 de diciembre de 2021 de la Dirección General del 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; BOE nº 10 del 12 de enero de 2022); como costes indirectos del servicio, en un 20 %, se han tenido en cuenta equipos de seguridad, herramientas de trabajo, uniformes, alquiler de maquinaria así como costes de administración o comerciales; y como beneficio industrial y gastos generales (consumos, amortizaciones de maquinaria, intereses bancarios, tributos), el 10% restante del total del presupuesto.

El Presupuesto de este contrato, se desglosa en importe de gastos de zonas exclusivas del ISM, así como importe de gastos compartidos entre organismos correspondiente con las zonas comunes compartidas por el ISM con otros organismos, atendiendo al lugar donde se produce el mantenimiento, o al fin común de una instalación o dependencia.

El importe del contrato será cofinanciado, en la parte de gastos compartidos de los inmuebles, de Santander, Castro Urdiales y San Vicente de la Barquera por varios organismos participantes tanto Estatales (ISM, INSS, y Capitanía Marítima) como Autonómicos del Gobierno de Cantabria (Instituto Cántabro de Servicios Sociales (ICASS), Servicio de Planificación Sanitaria, Dirección General Planificación, Ordenación, Gestión del Conocimiento y Salud Digital (SPS-Consejería de Sanidad) y Servicio Cántabro de Empleo (EMCAN)), en atención a la localización de las dependencias donde se realicen los servicios, o en su caso, a la finalidad del mantenimiento que haga el mismo indivisible, según el reparto del Acuerdo entre ambas Administraciones sobre gastos comunes en inmuebles compartidos, de fecha 2 de octubre de 2007. Los porcentajes de reparto son los siguientes:

% DE REPARTO DE GASTOS COMUNES EN ZONAS COMPARTIDAS					
SANTANDER		SAN VICENTE DE LA BARQUERA		CASTRO URDIALES	
ISM	49,74%	ISM	46,10%	ISM	39,68
ICASS	26,72%	ICASS	34,24 %	ICASS	55,32
SPS-Cª SANIDAD	20,73 €	INSS	12,66%	CAPITANÍA MARÍTIMA	5,00%
EMCAN-SCE	2,81%	CAPITANÍA MARÍTIMA	7,00%		

Por ello, el presupuesto base de licitación se desglosa entre gastos exclusivos del ISM y gastos comunes con los citados organismos, atendiendo a los desgloses que a continuación se detallan:

- Gastos Compartidos

	ANUALIDAD 2025	ANUALIDAD 2026	TOTAL
MANTENIMIENTO PREV. ASCENSORES	3.438,42 €	312,58 €	3.751,00 €
MANTENIMIENTO PREV. GENERAL INMUEBLE	5.929,00 €	-	5.929,00 €
TOTAL PREVENTIVO GASTOS COMUNES	9.367,42 €	312,58 €	9.680,00 €

	ANUALIDAD 2025	ANUALIDAD 2026	TOTAL
RESERVA CREDITO PARA MANTENIMIENTO CORRECTIVO ASCENSORES	4.320,00 €	1.080,00 €	5.400,00 €
RESERVA CREDITO PARA MANTENIMIENTO CORRECTIVO REPARACIONES GENERAL INMUEBLE	13.590,00 €	1.510,00 €	15.100,00
TOTAL RESERVA DE CRÉDITO PARA GASTOS COMUNES	17.910,00 €	2.590,00 €	20.500,00 €

	ANUALIDAD 2025	ANUALIDAD 2026	TOTAL
TOTAL GASTOS COMPARTIDOS DE ZONAS COMUNES	27.277,42 €	2.902,58 €	30.180,00 €

El gasto compartido anteriormente definido, a efectos de imputación presupuestaria, se desglosa de la forma siguiente por Organismos y Anualidades:

	Mantenimiento Mensual Preventivo Ascensores			Reserva de Crédito Mantenimientos Correctivos Ascensores		
	TOTAL	ANUALIDAD 2025	ANUALIDAD 2026	TOTAL	ANUALIDAD 2025	ANUALIDAD 2026
ISM	1.731,85 €	1.587,53 €	144,32 €	2.565,24 €	2.052,19 €	513,05 €
ICASS	1.382,93 €	1.267,69 €	115,24 €	1.786,08 €	1.428,86 €	357,22 €
SPS (C ^a SANIDAD)	501,67 €	459,86 €	41,81 €	870,66 €	696,53 €	174,13 €
EMCAN-SCE	68,00 €	62,34 €	5,66 €	118,02 €	94,42 €	23,60 €
CAPITANIA MARITIMA	66,55 €	61,00 €	5,55 €	60,00 €	48,00 €	12,00 €
TOTALES	3.751,00 €	3.438,42 €	312,58 €	5.400,00 €	4.320,00 €	1.080,00

	Mantenimiento Anual Preventivo General de los Edificios		Reserva de Crédito Mantenimientos Correctivos General Edificios		
	TOTAL	ANUALIDAD 2025	TOTAL	ANUALIDAD 2025	ANUALIDAD 2026
ISM	2.745,76 €	2.745,76 €	6.882,26 €	6.194,03 €	688,23 €
ICASS	2.117,79 €	2.117,79 €	5.708,32 €	5.137,49 €	570,83 €

SPS (CªSANIDAD)	602,00 €	602,00 €	1.305,99 €	1.175,39 €	130,60 €
EMCAN-SCE	81,60 €	81,60 €	177,03 €	159,33 €	17,70 €
INSS	199,14 €	199,14 €	506,40 €	455,76 €	50,64 €
CAPITANIA MARITIMA	182,71 €	182,71 €	520,00 €	468,00 €	52,00 €
TOTALES	5.929,00 €	5.929,00 €	15.100,00 €	13.590,00 €	1.510,00 €

Por lo anterior, cada Organismo, a efectos de cofinanciación del contrato, aportará con el fin de sufragar los gastos comunes:

	TOTAL	Anualidad 2025	Anualidad 2026
ISM	13.925,11 €	12.579,51 €	1.345,60 €
ICASS	10.995,12 €	9.951,83 €	1.043,29 €
SPS – Cª Sanidad	3.280,32 €	2.933,78 €	346,54 €
EMCAN-SCE	444,65 €	397,68 €	46,97 €
INSS	705,54 €	654,90 €	50,64 €
CAPITANIA MARITIMA	829,26 €	759,71 €	69,55 €
TOTALES	30.180,00 €	27.277,44 €	2.902,59 €

A efecto de cofinanciación de los servicios comunes, se solicitará la remisión del documento de retención de crédito oportuno, o en su caso, acreditación de disponibilidad presupuestaria, según lo anteriormente detallado, con el fin de tramitar en su caso, la presente contratación propuesta.

- Gastos Excluidos ISM

	ANUALIDAD 2025	ANUALIDAD 2026	TOTAL
MANTENIMIENTO PREVENTIVO DEPENDENCIAS EXCLUSIVAS ISM	11.185,17 €	2.512,83 €	13.698,00 €
TOTAL PREVENTIVO EXCLUSIVO ISM	11.185,17 €	2.512,83 €	13.698,00 €

	ANUALIDAD 2025	ANUALIDAD 2026	TOTAL
RESERVA CREDITO PARA MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE ZONAS EXCLUSIVAS DEL	16.200,00 €	1.800,00 €	18.000,00 €

ISM			
TOTAL RESERVA CREDITO PARA MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE ZONAS EXCLUSIVAS DEL ISM	16.200,00 €	1.800,00 €	18.000,00 €

	ANUALIDAD 2025	ANUALIDAD 2026	TOTAL
TOTAL GASTOS DEPENDENCIAS EXCLUSIVAS ISM	27.385,17 €	4.312,83 €	31.698,00 €

7. Valor estimado del contrato del contrato

A los efectos de lo previsto en el artículo 101 de la LCSP, el valor estimado del contrato asciende a CINCUENTA Y UN MIL CIENTO TREINTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (51.138,84 €), IVA excluido.

El desglose del valor estimado del contrato es el siguiente:

➤ Parte fija: Mantenimiento Preventivo (1/1/2025 a 31/12/2025)	19.320,66 €
➤ Parte variable: Mantenimiento Correctivo (1/1/2025 a 31/12/2025)	31.818,18 €
➤ Posible modificación del contrato hasta máximo el 10 % del importe reservado para la parte variable del contrato, en caso de ser necesario.	3.181,81 €

8. Criterios automáticamente cuantificables no sujetos a juicios de valor

Con el fin de garantizar la mejor oferta calidad-precio, se proponen como criterios de adjudicación del contrato, que serán automáticamente cuantificables mediante la aplicación de la fórmula que describirá el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, los siguientes:

- Criterio económico: 60 puntos.
- Criterios cualitativos no sujetos a juicios de valor que son ponderables de forma automática: 40 puntos.

9. Criterios de Solvencia Técnica o profesional, y económica y financiera.



En virtud del artículo 159.6.b) de la LCSP, se eximirá a los licitadores de la solvencia económica y financiera, así como de la solvencia técnica o profesional.

10. Plazo de Garantía

Dado el carácter del contrato, se considera adecuado incluir un plazo de garantía mínimo de un año, a contar desde la fecha en que se compruebe la correcta ejecución y se realice la certificación de conformidad por los servicios prestados. Todo ello, sin perjuicio de la garantía legal de las piezas que, en su caso, puedan ser sustituidas como consecuencia del mantenimiento correctivo.

Se trata de un expediente de tramitación anticipada, según lo establecido en el artículo 117.2 de la LCSP.

No cabrá la revisión de precios, en virtud del artículo 103 de la LCSP.

El procedimiento de adjudicación del contrato que se propone es el Procedimiento Abierto Simplificado regulado en el artículo 159.6 de la LCSP, atendiéndose para su adjudicación a varios criterios de valoración de ofertas, tal y como establece el artículo 145 de la LCSP.

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera necesario iniciar los trámites para la contratación en las condiciones detalladas.

Lo que se informa en cumplimiento de los artículos 28 y 116 de la LCSP.

En Santander,

LA UNIDAD PROPONENTE
LA JEFA DE SECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN

María del Carmen Ortiz Diego

CONFORME,
EL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN
LA DIRECTORA DEL ISM

P.D. EL DIRECTOR PROVINCIAL
(Resolución de 07/12/2022; BOE 21/12/2022)

Alberto Villa Berasategui