

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA EL INICIO DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES DE EMAYA

1. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO

a) Objeto:

Servicio de mantenimiento de edificios e instalaciones de EMAYA. De conformidad con lo dispuesto en el art. 18 de la LCSP, se trata de un contrato de naturaleza mixta (servicio - suministros), siendo el servicio la prestación principal del objeto contractual.

b) CPV:

45261000-4 Trabajos de construcción de cubiertas y estructuras de cerramiento, y trabajos conexos
 71314100-3 Servicios de electricidad
 50334110-9 Servicios de mantenimiento de redes telefónicas
 45317000-2 Otros trabajos de instalación eléctrica
 51600000-8 Servicios de instalación de ordenadores y equipo de oficina
 45330000-9 Trabajos de fontanería
 45262520-2 Trabajos de albañilería
 45441000-0 Trabajos de acristalamiento
 45442100-8 Trabajos de pintura
 34922100-7 Marcas viales
 45320000-6 Trabajos de aislamiento
 45321000-3 Trabajos de aislamiento térmico
 44211100-3 Edificios prefabricados modulares

c) Valor Estimado del Contrato: 55.006,01 € + 11.00,2 € (20% modificaciones conforme a lo dispuesto en el DA 33) = 66.007,21 €

El valor estimado del contrato se ha calculado de conformidad con lo dispuesto en el art. 101 de la LCSP.

a) Presupuesto Base de Licitación: 55.006,01 € + 11.551,26 € (IVA) = 66.557,27 € (IVA incluido)

Breve descripción	Importe (€, sin IVA)	Forma de adjudicación (Marca con una X)	
		Presupuesto máximo de gasto	Baja sobre el PBL
Servicio de mantenimiento de edificios e instalaciones de EMAYA	55.000 €	X	

El peso de la valoración del precio de las intervenciones se divide entre mano de obra y % de descuento sobre el precio del material por parte de la casa oficial. Se ha estimado que en cada presupuesto el reparto entre estos dos conceptos es de 60% mano de obra y 40% material.

b) División en Lotes: No

x	Debido a su naturaleza, la división en lotes dificultaría la ejecución correcta del contrato, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que se podría ver imposibilitada por su división en lotes y la ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes.
	La naturaleza del contrato no permite su división en lotes.

c) Fuente de financiación: Propia.

d) Clasificación: No es obligatorio acreditar la clasificación, de conformidad con el art. 77.1 b) de la LCSP.

e) Criterio mínimo de solvencia económica:

a) Volumen anual de negocios de los licitadores referido al mejor ejercicio, dentro de los tres últimos disponibles, por importe igual o superior a 99.010,82 €

f) Criterio mínimo de solvencia técnica:

a) Relación de principales servicios efectuados en los 3 últimos años de la misma o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, cuyo importe acumulado del año de mayor ejecución sea igual o superior al 70% de la anualidad media del valor estimado del contrato (46.205,05 €).

b) Declaración que indique el personal técnico o de las unidades técnicas, estén integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquellos encargados del control de calidad. Concretamente, es necesario que el licitador cuente, como mínimo, con un equipo de 5 personas formado por los siguientes perfiles profesionales:

- Un arquitecto técnico, graduado en edificación industriales o telecomunicaciones.
- Un oficial en instalaciones y montajes.
- Un ayudante en instalaciones y montajes.
- Un oficial de albañilería y construcción.
- Un ayudante de albañilería y construcción.

Con la finalidad de garantizar la concurrencia de las empresas de nueva creación, únicamente se aplicará el criterio mínimo de solvencia indicado en la letra b) anterior.

La solvencia técnica se acreditará en los términos de la cláusula del 18.1 del Pliego de Cláusulas Particulares.

g) Concreción de las condiciones de solvencia:

1. Especificación de los nombres y cualificación profesional del personal responsable de la ejecución de la prestación: Sí, del personal exigido como solvencia técnica. Se acreditará en los términos de la cláusula del 18.1 del Pliego de Cláusulas Particulares.

2. Compromiso de dedicar o adherir a la ejecución del contrato los medios personales o materiales suficientes: Sí, los medios personales exigidos como solvencia técnica. Dicho compromiso se aportará según los términos de la cláusula del 18.1 del Pliego de Cláusulas Particulares., junto con una declaración responsable de que se dispone del referido personal para la ejecución del contrato.

h) Duración: Un año.

i) Plazo de ejecución:

- Actuación crítica: se establece un plazo máximo de 3h a contar desde la solicitud por parte de EMAYA, sin perjuicio de la reducción que ofrezca el adjudicatario.
- Actuación urgente: se establece un plazo máximo de 24h a contar desde la solicitud por parte de EMAYA, sin perjuicio de la reducción que ofrezca el adjudicatario.
- Actuación ordinaria: se establece un plazo máximo de 72h a contar desde la solicitud por parte de EMAYA, sin perjuicio de la reducción que ofrezca el adjudicatario.

j) Prórrogas: No se prevé prórroga del contrato principal.**k) Lugar de realización:** Edificios e instalaciones de EMAYA

El servicio de mantenimiento y reparaciones se llevará a cabo en los diferentes centros de trabajo de EMAYA, ubicados en el término municipal de Palma, cuyas direcciones se detallan a continuación:

- Planta Son Tugores: Camí dels reis, 391
- Laboratorio Químico: Ctra. Puigpunyent Km 5,3 Son Anglada
- Estación depuradora de agua residual 1 (EDAR 1): Camí de Son Oliver s/n. Sant Jordi
- Estación depuradora de agua residual 2 (EDAR 2): Camí Fondo s/n. Coll d'en Rebassa
- Estación tratamiento agua potable: Lloseta
- Son Pacs: Camí dels Reis 400
- Son Reus (Vertedero de Cola): Carretera de Sóller km 8,2
- Oficinas centrales, ubicadas en C/Juan Maragall, 3
- Oficinas Av. México, n 4
- 12 locales de calidad urbana distribuidos en término municipal de Palma

Asimismo, las tareas objeto del contrato se desarrollarán en aquellos otros lugares de trabajo en el exterior u otros centros de trabajo externos, dentro del término municipal de Palma, en los que EMAYA preste servicio.

l) Plazo de garantía:

- Garantía del contrato: 3 meses a contar desde la correcta finalización del contrato.
- Garantía del servicio: 1 año a contar desde la correcta finalización del contrato.
- Se establecen una serie de garantías específicas para determinados trabajos:
 - i. Los plazos de garantía asignados, varían en función de la naturaleza de la intervención quedando acordes a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE) que establece tres plazos:

- 10 años para vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio.
- 3 años para vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.
- 1 año para vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

m) Habilitación empresarial o profesional:

El adjudicatario debe disponer de la autorización por parte de la Conselleria de Industria como instalador eléctrico y acometidas de gas de nivel A.

En caso de no disponer de la citada habilitación en el momento de presentación de las ofertas, el licitador deberá tenerla tramitada antes de la firma del contrato en caso de resultar adjudicatario del mismo.

n) Condiciones especiales de ejecución del contrato de carácter social, ético, medioambiental o de otro orden:

- El contratista asume durante toda la prestación la obligación de aplicar a la plantilla que ejecutará el contrato las condiciones laborales establecidas en el último convenio colectivo sectorial y territorial vigente en el que se encuadra y desarrolla la prestación contractual, sin perjuicio de mejoras sobre las que se dispone. Concretamente, el Convenio Colectivo de Construcción de Baleares (última actualización a: 09-02-2023)
- Toda la documentación que deba presentar el contratista en la ejecución del presente contrato deberá presentarse, siempre que sea posible, en formato electrónico (PDF), y de forma que permita realizar búsquedas en el documento.
- Con el fin de garantizar los tiempos de respuesta establecidos en el PPT (especialmente aquellas reparaciones consideradas críticas o urgentes), se requiere que el adjudicatario disponga de una instalación propia en la isla de Mallorca. En caso de incumplimiento de esta obligación, EMAYA podrá acordar la resolución del contrato, al considerarla una obligación contractual esencial para la correcta ejecución del servicio a tenor de lo dispuesto en el art. 211. 1 f) de la LCSP y el art. 202.3 de la LCSP.

o) Póliza de responsabilidad civil por daños causados a personas y bienes públicos o privados: Sí, por un importe mínimo de 300.000 euros.

p) Exigencia de subrogación de personal: No.

q) Modificaciones previstas:

De acuerdo a lo establecido en la disposición adicional 33 de la LCSP se trata de un contrato de naturaleza mixta (servicio - suministros) en función de las necesidades, en el cual el adjudicatario se obliga a ejecutar un servicio de forma sucesiva y por precio unitario sin que el número de total de prestaciones incluidas en el objeto del contrato se defina con exactitud al tiempo de celebrarse este, por estar subordinadas a las necesidades de EMAYA. La modificación del contrato se permite hasta un 20% del importe de cada lote en el caso de que dentro de la vigencia del contrato las necesidades reales fueran superiores a las previstas inicialmente.

r) Ofertas anormalmente bajas:

$P \leq (C * 0,05 + 80)\%$ de la media aritmética de las ofertas presentadas.

Donde:

P es la oferta del licitador.

C es el % de puntos obtenidos en el conjunto de los siguientes criterios cualitativos:

- A) Tiempo de respuesta intervenciones críticas.
- B) Tiempo de respuesta intervenciones urgentes.
- C) Tiempo de respuesta intervenciones ordinarias.

En caso de que concurra un solo licitador el porcentaje será de $(C*0,05 + 60) \%$ y se aplicará sobre el PBL.

s) Admisión de variantes o mejoras: No.**t) Subcontratación:**

Sí. Se considera que las tareas del ingeniero técnico, graduado en edificación, industriales o telecomunicaciones, que actuará como responsable del contrato, son críticas para la correcta ejecución del contrato y no podrán ser objeto de subcontratación. En consecuencia, deberá pertenecer a la empresa adjudicataria.

u) Penalidades:

1. Penalidades específicas por cumplimiento defectuoso o por incumplimiento parcial del contrato:

Aquellas intervenciones incorrectas o defectuosas bajo criterio del técnico del contrato tendrán una penalización del 10% de coste de la intervención.

2. Penalidades específicas por demora en la ejecución:

- i. Retraso en caso de necesidad crítica: 200€ + 25% (50€/h) por cada hora hasta un máximo de 4horas, cuando se entenderá NO ASISTENCIA, lo cual añadirá una penalización de 600€.
- ii. Retraso en caso de necesidad urgente: 100€ + 10% (10€/h) por cada hora, hasta un máximo de 48horas, cuando se entenderá NO ASISTENCIA, lo cual añadirá una penalización de 200€.
- iii. Retraso en caso de necesidad ordinaria: 40€ + 10% (4€/h) por cada hora, hasta un máximo de 96horas, cuando se entenderá NO ASISTENCIA, lo cual añadirá una penalización de 100€
- iv. En caso de reiteración de hasta 3 incumplimientos por demora, EMAYA tendrá la capacidad de resolver el contrato, aplicando los costes por daños y perjuicios pertinentes derivado del incumplimiento manifiesto de las condiciones del mismo, por no desvirtuar el criterio valorable de tiempo de respuesta.
- v. En caso de incomparecencia pasado el periodo de penalización y previa comunicación al adjudicatario, EMAYA se reserva el derecho a contactar con aquella empresa que pueda resolver dicho servicio, trasladando el coste correspondiente al adjudicatario.

3. Penalidades por incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución del contrato de carácter social, ético, medioambiental o de otro orden: Sí, un 1% del importe de adjudicación del contrato.

v) Protección de datos:

La finalidad de la ejecución del contrato implica:

- El tratamiento por parte del adjudicatario de datos de carácter personal: No.
- La cesión de datos al adjudicatario: No.
- El acceso por parte del adjudicatario a los sistemas informáticos corporativos, a información confidencial y/o a infraestructuras críticas: No.
- La conexión de hardware a la red de datos corporativa. No.

En caso de que la ejecución del contrato suponga el tratamiento por parte del adjudicatario de datos personales por cuenta del responsable del tratamiento y sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 28 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas respecto al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de los mismos, la finalidad para la cual se cederán los datos es la siguiente: No aplica.

2. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULA Y PONDERACIÓN

A) Criterios de adjudicación:

- a) Oferta económica: 80 puntos
- c) Criterios Cualitativos:
- Mejora del tiempo de respuesta presencial (en función de la consideración de la intervención (crítica, urgente y ordinaria) 20 puntos

B) Forma de evaluar los criterios:

- a) La **oferta económica** se valorará de acuerdo a la aplicación de la fórmula siguiente:

CRITERIO	PUNTUACIÓN MÁXIMA	FÓRMULA APLICABLE
----------	-------------------	-------------------

Oferta Económica Mano de obra y % descuento material sobre PVP (Sobre ÚNICO)	80 puntos	$Po=PM*(PBL-O)/(PBL-Oe)$ <p>Po= Puntuación de la oferta. PM: Puntuación máxima. PBL: Presupuesto de licitación o importe de referencia. O: Oferta que se valora. Oe: Oferta más económica.</p> <p>Fórmula aprobada por el Consejo de Administración el día 05.05.2022</p>
---	-----------	--

- b) La oferta sobre los **criterios cualitativos** se valorará de acuerdo a la aplicación de la fórmula siguiente:

CRITERIO	PUNTUACIÓN MÁXIMA	FÓRMULA APLICABLE
TIEMPO DE RESPUESTA Intervenciones críticas (<3 Horas) (Sobre ÚNICO)	12 puntos	Tiempo de respuesta presencial: 1 hora desde aviso 12 puntos 2 horas desde aviso 5 puntos 3 horas desde aviso 0 puntos
TIEMPO DE RESPUESTA Intervenciones urgentes (<24 Horas) (Sobre ÚNICO)	6 puntos	Tiempo de respuesta presencial: 4 horas desde aviso 6 puntos 12 horas desde aviso 2 puntos 24 horas desde aviso 0 puntos
TIEMPO DE RESPUESTA Intervenciones ordinarias (<72 Horas) (Sobre ÚNICO)	2 puntos	Tiempo de respuesta presencial: 24 horas desde aviso 2 puntos 48 horas desde aviso 1 puntos 72 horas desde aviso 0 puntos

C) Justificació de la elecció de los criteris y las fórmulas establecidas:

- **Oferta econòmica:**

- i. Se ha seleccionado la presente fórmula porque se trata de una función proporcional lineal, que otorga la mejor puntuación a la oferta más baja.
- ii. Se considera el concepto económico como un reparto entre los conceptos de mano de obra y el concepto de materiales. Se pondera la estimación general de las actuaciones, haciendo un reparto de los 80 puntos a valorar, considerando *50 puntos a mano de obra y 30 puntos en concepto de materiales*.

El precio máximo por la mano de obra se distingue en función de las siguientes categorías y se estima un total de 1054 horas.

Categoría *	Base de precios vigente del Colegio de aparejadores	Precio máximo licitación por hora (+20% sobre Precio Colegio)	Oferta económica Mano obra
Oficial en instalaciones y montajes	30.93€/h	37,12€/h	€/h
Ayudante en instalaciones y montajes	26.75€/h	32,10€/h	€/h
Oficial de albañilería y construcción	25.39€/h	30,47€/h	€/h
Ayudante de albañilería y construcción	21.31€/h	25,57€/h	€/h
Mediana aritmética			€/h

(*) *Los precios de mano obra, se han extraído de la base de precios vigente publicada por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.*

La oferta económica se puntuará atendiendo a la baja total que resulte de lo siguiente:

- El precio de la oferta de mano obra (€/h), es la media aritmética de las categorías multiplicado por 1054 horas, con un precio medio de 31,315 €.

El precio de la mano de obra ofertada por los licitadores que incluye cualquier concepto inherente a la presentación de los servicios y todos los gastos relacionados al personal utilizado para la prestación de los mismos (a tener en cuenta, salarios y seguridad social, vacaciones y pagas extraordinarias, trabajos nocturnos y festivos, sustituciones por bajas o enfermedades, seguros de accidentes, etc.), así como todos los impuestos (con excepción del IVA), seguros, licencias, gastos de transporte, autorizaciones y restos de gastos generales. Asimismo, este precio incluirá cualquier medio, herramienta, vehículos, equipos, instrumental y aparatos que requiera

utilizar para prestar el servicio, así como todos los gastos de desplazamiento del personal del licitador a las instalaciones y retirada del material, reciclaje del mismo, y cualquier gasto arancelario, tasas de residuos.

- Descuento ofertado sobre el PVP, aplicada sobre la cantidad máxima estimada de material objeto del suministro.
- **Criterio cualitativo:**
- i. Los criterios seleccionados están directamente relacionados con la mejora de la calidad del suministro que EMAYA licita.
 - ii. Se considera esta fórmula la más adecuada para asignar las puntuaciones entre los distintos licitadores, dado que otorga la máxima puntuación al licitador que realiza la mejor oferta sobre este criterio, y otorga al resto de licitadores, una puntuación proporcional en relación a la oferta que obtiene la máxima puntuación.

C) Documentación relativa a los criterios de adjudicación:

- Oferta económica: según el modelo del Anexo III del PCAP.
- Oferta sobre el criterio cualitativo: según el modelo del Anexo III del PCAP

3. NECESIDADES A CUBRIR E IDONEIDAD DEL OBJETO DEL CONTRATO PARA SATISFACERLAS, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 28 DE LA LCSP

EMAYA dispone de edificios, locales e instalaciones repartidas en todo el municipio de Palma y municipios cercanos para poder prestar el servicio de recogida, limpieza, ciclo del agua y energía y movilidad. Estas instalaciones de uso general requieren de un mantenimiento continuado. Anteriormente, el personal de EMAYA ha ido atendiendo aquellas intervenciones que requerían urgencia, interrumpiendo la operativa de cada una de sus áreas a la que prestaban servicio.

Tras la reestructuración de la empresa, pasa a ser competencia de la unidad de SSGG el mantenimiento y reparación de los edificios de EMAYA, por lo que se hace necesario la licitación de un servicio de mantenimiento y reparación que pueda dar una respuesta efectiva y eficiente a todas aquellas operaciones que deban atenderse.

Debido a la complejidad y diversidad de tareas, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 30.3 de la LCSP, se requiere la contratación de un servicio de mantenimiento ajeno que cuente con el personal necesario para la correcta ejecución del mismo, al carecer EMAYA del personal propio para el desarrollo de las citadas tareas.

4. JUSTIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 100 DE LA LCSP

El convenio del sector de la construcción determina las tarifas por puesto de trabajo y categoría. Para la determinación de los valores de la licitación, se considera una horquilla de licitación entre la tarifa de convenio y un incremento del 20%. Este 20% está desglosado en un 13% en concepto de gastos generales, un 6% de beneficio industrial y un 1% en concepto de mejora, conceptos sobre los que ofertar a la baja.

DESGLOSAR LOS COSTES DIRECTOS, INDIRECTOS, SALARIALES Y OTROS GASTOS CALCULADOS PARA SU DETERMINACIÓN.

CONCEPTO	PORCENTAJE ESTIMADO	IMPORTE ESTIMADO
Costes directos	81%	44.554,87 €
Gastos generales	13%	7.150,78 €
Beneficio industrial	6%	3.300,36 €

Los costes laborales del presente contrato se estiman en 50%

5. RESPONSABLE DEL CONTRATO

Antonio Vega / Vicente Díez

6. DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA A LA PRESENTE SOLICITUD

- a) **Propuesta de Pliegos de Prescripciones Técnicas.**
- b) **Informe de necesidades.**

Palma, 21 de marzo de 2023

		
Vicente Díez Cap Admin QU	Antonio Vega Arquitecto Técnico	Juan José Pieras Director Estrategia, Desarrollo y Servicios Centrales