

## 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) **Tipo de contrato:** MIXTO (SERVICIO - SUMINISTRO)

c) **CPV:**

**LOTE 1:**

45261000-4 Trabajos de construcción de cubiertas y estructuras de cerramiento, y trabajos conexos

50000000-5 Servicios de reparación y mantenimiento

50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios

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

**LOTE 2:**

45330000-9 Trabajos de fontanería

90920000-2 Servicios de higienización de instalaciones

d) **Presupuesto base de licitación:** 29.000€ + 6.090€ (IVA) = 35.090 €

e) **División en Lotes:**

Lote	Breve descripción	Importe (€ sin IVA)	IVA	Importe (€, con IVA)	Forma de adjudicación (Marca con una X)	
					Presupuesto Límite de gasto	Baja sobre el PBL
1	Mantenimiento Edificios e Instalaciones	14.500 €	3.045€	17.545 €	X	
2	Fontanería y actuaciones contra proliferación Legionela	14.500 €	3.045€	17.545 €	x	

f) **Valor Estimado del Contrato:** 29.000 € (contrato 6 meses) + 29.000 € (prórroga) = 58.000 €

g) Fuente de financiación: Propia

h) Duración:

<b>Duración contrato principal:</b>	6 meses
<b>Entrada en vigor:</b>	El contrato entrará en vigor a la finalización del contrato del expediente 1724_LASI_SE_0123 previsto para la fecha 5 de julio de 2024.  No obstante, el contrato no entrará en vigor hasta que el personal adscrito al contrato disponga de todos los permisos pertinentes en cuanto a coordinación de actividades empresariales y autorización expresa de PRL.
<b>Prórrogas previstas:</b>	1
<b>Duración de cada prórroga:</b>	6 meses

i) Plazo de entrega:

- 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) Lugar de entrega o 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 en el PPT.

k) Método de facturación:

Mensualmente se unificará en una misma factura los servicios realizados y validados por los responsables del contrato. No se aceptarán las facturas de los servicios que no tengan una validación expresa.

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:
- 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) **Plazo de presentación de las ofertas:** 15 días.

n) **Clasificación:**

**Lote 1:** no se establece clasificación al no corresponder los códigos CPV del contrato con ninguno de los subgrupos de clasificación determinados en el Anexo II 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:** Grupo M, Subgrupo M-1, Categoría 1.

o) **Criterio mínimo de solvencia económica:**

- Volumen anual de negocios de los licitadores referido al mejor ejercicio, dentro de los tres últimos disponibles, por importe igual o superior a las siguientes cantidades.

- Lote 1: 43.500 €
- Lote 2: 43.500 €

p) **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:

- Lote 1: 20.300 €
- Lote 2: 20.300 €.

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:

- Lote 1:
  - 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.
- Lote 2:
  - Un responsable del contrato.
  - Un oficial en fontanería.
  - Un ayudante de fontanería.
  - 2 trabajadores con habilitación de la Consellería contra la proliferación de la legionela, habiendo realizado satisfactoriamente el Curso de mantenimiento higiénico-sanitario de instalaciones de riesgo frente a la legionela

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 según lo siguiente:

- a) La relación de servicios similares se acreditará en los términos de la cláusula del 18.1 del Pliego de Cláusulas Particulares.
- b) La disposición del personal se acreditará en SOBRE ÚNICO mediante declaración responsable de disposición y adscripción del personal, identificando al mismo, incluyendo copia de la titulación requerida.

El criterio de solvencia económica y financiera, así como los criterios de solvencia técnica, han sido elegidos de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la LCSP 9/2017.

**q) 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 SOBRE ÚNICO.
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 en SOBRE ÚNICO, junto con una declaración responsable de que se dispone del referido personal para la ejecución del contrato

**r) Habilitación empresarial o profesional:**

Lote 1:

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

Lote 2:

El adjudicatario debe disponer de la autorización por parte de la Conselleria de Industria como instalador 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.

**s) 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.
- 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.

**t) Modificaciones previstas: NO**

**u) Penalidades:**

CLASE	HECHO
Cumplimiento defectuoso o incumplimiento parcial	Aquellas intervenciones incorrectas o defectuosas bajo criterio del técnico del contrato tendrán una penalización del 10% de coste de la intervención.
Demora en la ejecución	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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€.</li> <li>- 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€.</li> <li>- 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€</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>En caso de incomparecencia pasado el periodo de penalización, se deberán abonar los costes por los daños y perjuicios ocasionados.</p>
Incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución	Sí, un 1% del importe de adjudicación del contrato.

**v) Pólizas exigidas para la ejecución del contrato:** Sí, de responsabilidad civil por daños causados a personas y bienes públicos o privados: por un importe mínimo de 300.000 euros.

**w) Exigencia de subrogación de personal:** No.

**x) Tareas críticas que no pueden ser objeto de 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, debido a la complejidad del mismo y la necesaria comunicación mediante un único interlocutor con EMAYA, atendiendo a los breves plazos de respuesta definidos en los pliegos. En consecuencia, deberá pertenecer a la empresa adjudicataria y no podrá ser objeto de subcontratación.

**y) 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 crítico
- B) Tiempo de respuesta urgente
- C) Tiempo de respuesta ordinario

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

**z) 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

**aa) Observaciones: ROLECE.**

Todos los licitadores que se presenten a la presente licitación **deberán estar inscritos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público (ROLECE)**, o cuando proceda de conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 96 o en el registro oficial de la comunidad autónoma correspondiente, en la fecha final de presentación de ofertas. NO es necesario que los licitadores presenten ningún documento relacionado con su inscripción en el ROLECE, ya que la Unidad Técnica realizará de oficio las comprobaciones oportunas.

También se admitirá las proposiciones presentadas por aquellas empresas que no estén inscritas en el ROLECE pero que acrediten haber presentado la solicitud de inscripción en el correspondiente Registro junto con la documentación preceptiva para ello, siempre que tal solicitud sea de fecha anterior a la fecha final de presentación de las ofertas. La acreditación de esta circunstancia tendrá lugar mediante la aportación del acuse de recibo de la solicitud emitido por el correspondiente Registro y de una declaración responsable de haber aportado la documentación preceptiva y de no haber recibido requerimiento de subsanación. Si el licitador hiciera uso de esta facultad, la mesa requerirá al licitador para que justifique documentalmente todos los extremos referentes a su aptitud para contratar.

## 2. NECESIDADES A CUBRIR E IDONEIDAD DEL OBJETO DEL CONTRATO PARA SATISFACERLAS.

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.

## 3. JUSTIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

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.

Desglose de costes:

CONCEPTO	PORCENTAJE ESTIMADO	IMPORTE ESTIMADO
Costes directos	81%	24.057 €
Gastos generales	13%	3.861 €
Beneficio industrial	6%	1.782 €

Los costes laborales del presente contrato se estiman en 50%. Los precios de mano obra, se han extraído de la base de precios vigente publicada por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, y según se señala en el siguiente apartado de valoración de las ofertas.

Relativo al lote 2, se estima un consumo aproximado de 190 sacos de cloruro sódico con un precio máximo de 10€/ Saco 25k y un consumo aproximado de 50L de hipoclorito sódico (40g/L) con un precio máximo de 1€/L.

## 4. PROPUESTA DE CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS:

### A) CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULA AUTOMÁTICA

CRITERIO	PONDERACIÓN	PUNTUACIÓN MÁXIMA	FÓRMULA APLICABLE
Oferta Económica Mano de obra y % descuento material sobre PVP <b>(Sobre ÚNICO)</b>		80 puntos	$P_o = PM * (PBL - O) / (PBL - O_e)$  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.  <b>Fórmula aprobada por el Consejo de Administración el día 05.05.2022</b>

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



**Justificación de la elección de las fórmulas establecidas:**

- Se ha seleccionado la presente fórmula porque se trata de una función proporcional lineal, que otorga la mejor puntuación a la oferta más baja
- 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, de la siguiente forma:

El precio máximo por la mano de obra se distingue en función de las siguientes categorías y se estima un total de 277 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 277 horas, con un precio medio de 31,32 €. Por lo tanto, se estima un coste de mano de obra de 8.675,64 € sobre el cual se calculará la baja ofertada por el licitador.

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, substituciones 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. Se estima que la parte del PBL que corresponde al suministro de materiales es de 5.824,36 €, cantidad que se tomará como referencia para la puntuación de las ofertas.

**Lote 2**

El precio máximo por la mano de obra se distingue en función de las siguientes categorías y se estima un total de 251 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
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 251 horas, con un precio medio de 34,61€. Se estima un importe total de 8.687,11 €.

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.

- Los materiales a utilizar, según la siguiente distribución:
  - Se establece un precio máximo de licitación de 10€/ saco de 25Kg de cloruro sódico en pastillas para uso de descalcificadores, estimándose el consumo de 190 unidades, y de 1€/L de hipoclorito sódico de 40g/L, con un consumo de 50 L. En consecuencia, el importe máximo de licitación de esta partida asciende a: 1.950,00 €.
  - Descuento ofertado sobre el PVP. Se estima que la parte del PBL que corresponde al suministro de materiales es de 3.862,89 €.

- **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.


**5. RESPONSABLE DEL CONTRATO**

Antonio Vega / Vicente Díez

**6. DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA A LA PRESENTE MEMORIA:**

- a) Propuesta de Pliego de Prescripciones Técnicas.
- b) Informe de necesidades.

Palma, a 30 de mayo de 2024

		
Vicente Díez	Antonio Vega	Juan José Pieras
Cap Admin QU	Arquitecte tècnic Edificació / Obres /	Enginyer de Camins, Canals i Ports
Estratègia, Desenvolupament i Serveis Centralitzats	Estratègia, Desenvolupament i Serveis Centralitzats	Estratègia, Desenvolupament i Serveis Centralitzats