

Expte: E-007-23.

Asunto: Memoria justificativa de Contrato mixto de obras y servicios, que tiene por objeto la atención de incidencias, reparación y mantenimiento de cerrajería y albañilería en edificios, viviendas y solares propiedad de Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO

El artículo 116.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público exige informe justificativo de la elección del procedimiento de licitación y de los demás extremos que se relacionan en el mismo.

A) Elección del procedimiento de licitación:

Se trata de un contrato mixto de obras y servicios, de acuerdo con lo previsto en el art. 18 LCSP.

Con la finalidad de garantizar la mayor concurrencia pública y, en tanto en cuanto el valor estimado del contrato no supera el umbral establecido en el art. 159.6 LCSP, el procedimiento más idóneo para la licitación y adjudicación del contrato es el Procedimiento Abierto Simplificado Sumario.

B) Clasificación que se exige:

De conformidad con lo previsto en el art. 77 LCSP, no se exige clasificación.

C) Criterios de solvencia técnica o profesional y económica y financiera:

Se exige a las personas o empresas licitadoras de la acreditación de la solvencia económica y financiera, y técnica o profesional, por tratarse de un procedimiento abierto simplificado abreviado del art. 159.6 LCSP.

D) Criterios de adjudicación.

El contrato que motiva el presente informe se encuentra entre los procedimientos abiertos simplificados previstos en el art. 159.6 LCSP. Específicamente el apartado c) del citado precepto establece que la oferta se entregará en un único sobre o archivo electrónico y se evaluará, en todo caso, con arreglo a criterios de adjudicación cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas establecidas en los pliegos. En el contrato de referencia, el único criterio de valoración es el económico, según el siguiente desglose:

CRITERIO 1.1.: BAJA ECONÓMICA SOBRE LOS PRECIOS DEL ANEXO 2 DEL PPT
PONDERACIÓN: 70 puntos
VALORACIÓN: Se valorará con el máximo de puntuación a la mayor baja ofertada, expresada en un porcentaje único sobre los precios incluidos en el Anexo 2 del PPT. Las ofertas que no presenten ninguna reducción respecto del presupuesto base de licitación se valorarán con 0 puntos. Para la puntuación del resto de las ofertas, se empleará la siguiente fórmula: $PBOi = 70 \times Boi / MBO$ Siendo: $PBOi$ = Puntos por baja económica de la oferta i Boi = Baja de la oferta i, (expresada en tanto por cien). MBO = Mayor baja económica de entre todas las ofertadas, expresada en tanto por cien. Se podrán considerar anormalmente bajas aquellas ofertas que presenten una baja precio inferior en 25 puntos porcentuales respecto a la media de precios de todas las ofertas.
CRITERIO 1.2.: BAJA ECONÓMICA SOBRE LOS PRECIOS DEL ANEXO 3 DEL PPT
PONDERACIÓN: 30 puntos
VALORACIÓN: Se valorará con el máximo de puntuación a la mayor baja ofertada, expresada en un porcentaje único sobre los precios incluidos en el Anexo 3 del PPT. Las ofertas que no presenten ninguna reducción respecto del presupuesto base de licitación se valorarán con 0 puntos. Para la puntuación del resto de las ofertas, se empleará la siguiente fórmula: $PBOi = 30 \times Boi / MBO$ Siendo: $PBOi$ = Puntos por baja económica de la oferta i Boi = Baja de la oferta i, (expresada en tanto por cien). MBO = Mayor baja económica de entre todas las ofertadas, expresada en tanto por cien. Se podrán considerar anormalmente bajas aquellas ofertas que presenten una baja precio inferior en 25 puntos porcentuales respecto a la media de precios de todas las ofertas.

La elección del precio como único criterio se fundamenta en lo previsto en el art. 145 de la LCSP, que establece en su punto tercero:

“3. La aplicación de más de un criterio de adjudicación procederá, en todo caso, en la adjudicación de los siguientes contratos:

a) Aquellos cuyos proyectos o presupuestos no hayan podido ser establecidos previamente y deban ser presentados por los candidatos o licitadores.

b) Cuando el órgano de contratación considere que la definición de la prestación es susceptible de ser mejorada por otras soluciones técnicas o por reducciones en su plazo de ejecución.

c) Aquellos para cuya ejecución facilite el órgano, organismo o entidad contratante materiales o medios auxiliares cuya buena utilización exija garantías especiales por parte de los contratistas.

d) Aquellos que requieran el empleo de tecnología especialmente avanzada o cuya ejecución sea particularmente compleja.

e) Contratos de concesión de obras y de concesión de servicios.

f) Contratos de suministros, salvo que los productos a adquirir estén perfectamente definidos y no sea posible variar los plazos de entrega ni introducir modificaciones de ninguna clase en el contrato, siendo por consiguiente el precio el único factor determinante de la adjudicación.

g) Contratos de servicios, salvo que las prestaciones estén perfectamente definidas técnicamente y no sea posible variar los plazos de entrega ni introducir modificaciones de ninguna clase en el contrato, siendo por consiguiente el precio el único factor determinante de la adjudicación.

En los contratos de servicios que tengan por objeto prestaciones de carácter intelectual, como los servicios de ingeniería y arquitectura, y en los contratos de prestación de servicios sociales si fomentan la integración social de personas desfavorecidas o miembros de grupos vulnerables entre las personas asignadas a la ejecución del contrato, promueven el empleo de personas con dificultades particulares de inserción en el mercado laboral o cuando se trate de los contratos de servicios sociales, sanitarios o educativos a que se refiere la Disposición adicional cuadragésima octava, o de servicios intensivos en mano de obra, el precio no podrá ser el único factor determinante de la adjudicación. Igualmente, en el caso de los contratos de servicios de seguridad privada deberá aplicarse más de un criterio de adjudicación.

h) Contratos cuya ejecución pueda tener un impacto significativo en el medio ambiente, en cuya adjudicación se valorarán condiciones ambientales mensurables, tales como el menor impacto ambiental, el ahorro y el uso eficiente del agua y la energía y de los materiales, el coste ambiental del ciclo de vida, los procedimientos y métodos de producción ecológicos, la generación y gestión de residuos o el uso de materiales reciclados o reutilizados o de materiales ecológicos”.

El contrato en cuestión no se ajusta a ninguno de los supuestos enumerados. Se trata de un contrato en el que las prestaciones están claramente definidas -atención de incidencias, reparación y mantenimiento de cerrajería y albañilería- y no existe posibilidad de modificación. El servicio no requiere de innovaciones técnicas o metodológicas ni de soluciones de especial complejidad, por lo que no hay margen a la incorporación de elementos nuevos que puedan dar lugar a otros criterios de evaluación.

Por lo expuesto, se considera que el precio es criterio suficiente para la valoración de las ofertas.

E) Condiciones especiales de ejecución del contrato.

Se establece como condición especial de ejecución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el art. 202 LCSP, las siguientes:

- El cumplimiento del convenio colectivo de aplicación y, en particular, el pago de los salarios al personal adscrito al contrato.
- Garantizar la seguridad y protección de la salud en el trabajo.

La adjudicataria deberá estar al corriente del pago de las nóminas del personal que participe en la ejecución del contrato. Se considerará que se incumple la citada condición cuando se produzca un retraso o impago en el abono de las nóminas en más de dos meses. A tal efecto, PCCSA podrá exigir, junto a la factura, el envío de certificación acreditativa de que la contratista

se encuentra al corriente en el pago de las nóminas de los trabajadores que ejecuten el contrato, emitida por el representante legal de la empresa.

Se consideran condiciones esenciales de ejecución con carácter de obligación contractual a los efectos señalados en la letra f) del art. 211 de la LCSP.

F) Informe de insuficiencia de medios.

De conformidad con lo establecido en el artículo 116.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público se informa de la necesidad de tramitar el presente contrato dado que PCCSA no dispone de medios técnicos y personales propios para realizar las distintas prestaciones que componen el objeto de contrato.

La contratación que se propone consiste fundamentalmente en el mantenimiento de los edificios, viviendas y solares de los que es propiedad PCCSA. En particular, la atención de incidencias, reparación y mantenimiento de cerrajería y albañilería.

Como consecuencia de ello, resulta necesario acudir a la contratación externa con una empresa especializada en el sector y que cuente con el volumen y especialización de recursos técnicos y humanos suficientes, siendo esta fórmula de realización de la prestación objeto del contrato la más adecuada, al proporcionar una solución acorde a las necesidades anteriormente expuestas.

La especialización técnica que requieren estas tareas hace inviable su realización por PCCSA que, como se indica al principio, no dispone de medios personales ni materiales para ello.

G) Valor estimado del contrato.

A tenor del art. 101 LCSP, relativo al valor estimado, será determinado como el importe total pagadero según sus estimaciones al contratista, sin incluir el IVA, así como las eventuales prórrogas del contrato, primas, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

En este sentido, teniendo en cuenta que la duración del contrato es de un año y que podrá ser prorrogado por un año adicional, el valor estimado del contrato asciende a 22.512,86 €.

H) Necesidad del contrato.

Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A., entidad del sector público local y autonómico, como propietaria de diversos inmuebles, está obligada a mantener en los mismos las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Además, la Sociedad no es ajena al fenómeno de la ocupación por parte de particulares de inmuebles propiedad de esta.

Como consecuencia de estas obligaciones y con el objetivo que no se puedan producir nuevas ocupaciones es necesario ejecutar pequeñas actuaciones en las medidas de acceso, así como de reparación de los desperfectos causados por los usurpadores, con la finalidad de impedir el acceso a los inmuebles. Principalmente se trata del tapiado de puertas, ventanas y la instalación de cerrojos.

Asimismo, es necesario llevar a cabo trabajos de similar naturaleza para garantizar el mantenimiento de los bienes de su propiedad o labores de reparación debidas a su mejorable estado de conservación.

I) Decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato.

El contrato no puede ser ejecutado mediante su división en lotes, teniendo en cuenta la naturaleza de los trabajos a prestar y la coordinación requerida para el desarrollo del trabajo que se plantea. El contrato de referencia se considera oportuno que se lleve a cabo y coordine a través un único contratista.

No se estima oportuna la división en lotes desde un punto de vista técnico, pues la propia naturaleza de los trabajos que se deben prestar hace recomendable que sea una única entidad contratista quien asuma la totalidad de los trabajos que lo integran. La realización independiente de los diversos apartados por parte de distintas contratistas menoscabaría la correcta ejecución del contrato. Del mismo modo, existen distintos apartados, que están íntimamente relacionadas dentro del mantenimiento y reparación de edificios, por lo que mediante la división en lotes del objeto de contrato se perdería la optimización y coordinación del control de la ejecución de este.

J) Plazo de duración del contrato.

De acuerdo con el artículo 29 de la LCSP, atendida la naturaleza de las prestaciones, así como la necesidad de someter periódicamente a concurrencia la realización de las mismas, se ha previsto una duración inicial de un año a contar desde la formalización, pudiendo prorrogarse una anualidad adicional.

En virtud del artículo 63.3.a) de la referida Ley 9/2017, el presente informe deberá publicarse en la Plataforma de Contratación mediante su incorporación al expediente de contratación correspondiente.

En València, a fecha de firma electrónica.

Director Técnico de PCCSA