

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS CAMPUS COMILLAS (ESPACIOCOMILLAS).

1.- ANTECEDENTES

La Sociedad de Activos Inmobiliarios Campus Comillas (SAICC), es la entidad encargada de gestionar el patrimonio histórico y artístico de Comillas, compuesto por diversos edificios emblemáticos que han sido restaurados para albergar actividades culturales, académicas y turísticas. La SAICC no cuenta con personal propio para realizar el mantenimiento de estos edificios, que requieren una atención especializada y continua debido a su antigüedad y valor. El mantenimiento de los edificios se ha venido realizando mediante contratos con empresas externas desde el inicio de las actividades de la SAICC en el año 2009. El contrato actual, adjudicado en el año 2020, finaliza en el año 2024, por lo que es necesario iniciar el procedimiento para contratar un nuevo servicio de mantenimiento que garantice la conservación y el buen funcionamiento de los edificios durante los próximos años.

2.- OBJETO DEL SERVICIO

El objeto del servicio de mantenimiento a contratar, es el Mantenimiento preventivo, así como las reparaciones, de las instalaciones de los inmuebles rehabilitados dentro del recinto de la Antigua Universidad Pontificia de Comillas. Así mismo, el mantenimiento de los inmuebles, propiamente dichos y sus distintos elementos.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

La necesidad de contratar el servicio de mantenimiento se justifica por las siguientes razones:

- SAICC no cuenta con personal propio cualificado para realizar el mantenimiento de las instalaciones de los inmuebles rehabilitados, que incluyen sistemas eléctricos, climatización, fontanería, carpintería, cerrajería, pintura, albañilería y jardinería.
- El personal de mantenimiento requiere una especialización y formación continua tanto a nivel de prevención como técnico, que garantice la seguridad y calidad de los trabajos realizados, así como el cumplimiento de la normativa vigente en cada ámbito.
- Debido al tamaño de SAICC, no es posible contar a día de hoy con un equipo propio de mantenimiento que cubra todas las áreas y necesidades de los inmuebles, por lo que se hace necesario externalizar este servicio a una empresa especializada que disponga de los medios humanos y materiales adecuados.

- La gestión de las compras de material y la contratación de servicios especializados, en caso de realizarla directamente por SAICC, supondría una carga administrativa y económica adicional, que dificultaría la eficiencia y agilidad del servicio de mantenimiento.

4.- IMPORTE ECONÓMICO

De la memoria económica adjunta, se obtiene el importe total de dicho contrato:

	1º AÑO CONTRATO	2º AÑO CONTRATO	3º AÑO CONTRATO	4º AÑO CONTRATO	5º AÑO CONTRATO	TOTAL CONTRATO
COSTES DIRECTOS	55.053,03 €	43.774,00 €	46.406,99 €	44.735,77 €	53.903,32 €	243.873,10 €
GASTOS GENERALES 10%	5.505,30 €	4.377,40 €	4.640,70 €	4.473,58 €	5.390,33 €	24.387,31 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	3.303,18 €	2.626,44 €	2.784,42 €	2.684,15 €	3.234,20 €	14.632,39 €
TOTAL	63.861,51 €	50.777,84 €	53.832,10 €	51.893,50 €	62.527,85 €	282.892,79 €
IVA (21%)	13.410,92 €	10.663,35 €	11.304,74 €	10.897,63 €	13.130,85 €	59.407,49 €
TOTAL IVA INCLUIDO	77.272,43 €	61.441,19 €	65.136,85 €	62.791,13 €	75.658,69 €	342.300,28 €

5.- DURACIÓN DEL CONTRATO

El contrato tendrá una duración inicial de dos años, contados a partir de la fecha de su firma. El contrato podrá prorrogarse por períodos anuales hasta un máximo de cinco años, siempre que exista acuerdo expreso entre las partes y se cumplan las condiciones establecidas en el pliego de prescripciones técnicas. La prórroga deberá solicitarse con una antelación mínima de tres meses a la finalización del período en curso.

6.- TIPOLOGÍA DE CONTRATO

Se establece un tipo de contrato de servicio de mantenimiento y reparación:

50000000 Servicios de reparación y mantenimiento

50500000 Servicios de reparación y mantenimiento de bombas, válvulas, grifos, contenedores metálicos y maquinaria

50700000 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios

7.- SUFICIENCIA DE CRÉDITO. (PLURIANUAL) Y PRECIO BASE DE LICITACIÓN

En el presupuesto de esta sociedad para el ejercicio del año dos mil veinticuatro consignada en los conceptos y partidas que a continuación se indican las siguientes cantidades con el fin de dar cobertura crediticia a la ejecución del contrato de Servicio de Mantenimiento: PARTIDAS PRESUPUESTARIAS de Otros Gastos de Explotación, Servicios Exteriores por importe de 973.822,00 €, encontrándose dentro de la misma los servicios de Mantenimiento.

8.- TRAMITACIÓN, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN (Ley 9/2017 LCSP Art. 116.4 – 145 - 146). DIVISIÓN POR LOTES (Ley 9/2017 LCSP Art. 99).

Se propone procedimiento abierto, con más de un criterio de adjudicación, al tratarse de un contrato de prestación de servicios del tipo previsto en el artículo 17 LCSP.

No se contempla la división por lotes por cuanto las prestaciones a realizar presentan un carácter interrelacionado que dificulta organizarlas en bloques sin perder coherencia y eficiencia en el servicio.

9.- PRESUPUESTO DE LICITACIÓN. PRECIO ESTIMADO DE CONTRATO

En base a la memoria económica, y al plazo establecido para el contrato, 2 años mas prorrogas hasta un máximo de 5 años total de contrato, se obtiene:

	1º AÑO CONTRATO	2º AÑO CONTRATO	3º AÑO CONTRATO	4º AÑO CONTRATO	5º AÑO CONTRATO	TOTAL CONTRATO
COSTES DIRECTOS	55.053,03 €	43.774,00 €	46.406,99 €	44.735,77 €	53.903,32 €	243.873,10 €
GASTOS GENERALES 10%	5.505,30 €	4.377,40 €	4.640,70 €	4.473,58 €	5.390,33 €	24.387,31 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	3.303,18 €	2.626,44 €	2.784,42 €	2.684,15 €	3.234,20 €	14.632,39 €
TOTAL	63.861,51 €	50.777,84 €	53.832,10 €	51.893,50 €	62.527,85 €	282.892,79 €
IVA (21%)	13.410,92 €	10.663,35 €	11.304,74 €	10.897,63 €	13.130,85 €	59.407,49 €
TOTAL IVA INCLUIDO	77.272,43 €	61.441,19 €	65.136,85 €	62.791,13 €	75.658,69 €	342.300,28 €

El tipo de licitación para 2 años de contrato se fija en Ciento Catorce Mil Seiscientos Treinta y Nueve Euros con Treinta y Cinco Céntimos (114.639,35 €) mas Veinticuatro Mil Setenta y Cuatro Euros con Veintiséis Céntimos (23.074,26 €) de I.V.A.; resultando un total de **Ciento Treinta y Ocho mil Setecientos Trece Euros con Sesenta y Un Céntimos (138.713,61 €) IVA incluido.**

El valor estimado del contrato, incluidas las prorrogas hasta un total de 5 años de contrato asciende a la cantidad de **Doscientos Ochenta y Dos Mil Ochocientos Noventa y Dos Euros con Setenta y Nueve Céntimos (282.892,79 €) mas IVA.**

9.- CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 74.2 de la ley de contratos del sector público, ley 9/2017 de 8 de noviembre: "Los requisitos mínimos de solvencia que deba reunir el empresario y la documentación requerida para acreditar los mismos se indicarán en el anuncio de licitación y se especificarán en el pliego del contrato, debiendo estar vinculados a su objeto y ser proporcionales al mismo".

De acuerdo con el contenido del artículo 77 b) de la ley "Para los contratos de servicios no será exigible la clasificación del empresario. En el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato se establecerán los criterios y requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica o profesional tanto en los términos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley (...)"

9.1 CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

a) Volumen anual de negocios del licitador, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles: deberá ser al menos igual a 1,3 VECES el importe del Valor Estimado del Contrato sin IVA.

b) Justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe igual o superior a 1,5 VECES el importe del Valor Estimado del Contrato sin IVA, y deberá ser renovado durante la duración del contrato

9.2 CRITERIOS RELATIVOS A LA SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL DEL EMPRESARIO

1) Haber realizado al menos 3 contratos de mantenimiento de Instalaciones en empresas públicas, administraciones o entes del sector público, por un importe acumulado, igual o superior al Valor Estimado del Contrato sin IVA.

Se aceptarán 3 contratos con entidades privadas, siempre y cuando cuenten con un importe, cada uno de ellos, igual o superior al Valor Estimado del Contrato sin IVA.

Dichos contratos deben haberse realizado en los últimos 5 años, presentando para ello certificado de los servicios realizados, de igual o similar naturaleza, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público de los mismos

2) Tener en la plantilla al menos 1 persona cualificada y con formación en la ejecución de trabajos en altura. La acreditación de este requisito mediante la aportación de certificado IRATA Internacional, el certificado ANETVA nacional o certificaciones de formación análogo o similar.

3) Contar para la ejecución del contrato con una plantilla mínima, según las categorías del convenio vigente a día de licitación, de al menos:

- Un técnico con titulación mínima: MECES 2, o equivalente, con al menos 5 años de experiencia
- Un técnico con titulación mínima MECES 1, o equivalente, en materia de Instalaciones o equivalente con al menos 5 años de Experiencia
- Un oficial de 1º, con al menos 2 años de experiencia

10.- ADSCRIPCION DE MEDIOS

Se exigirá a la empresa adjudicataria que efectúe la adscripción de medios al contrato. Deberá adscribirse al contrato un técnico con titulación MECES 2 o equivalente que actúe en supervisión de las actuaciones.

11.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE OFERTAS

Se considera necesario la presentación de una memoria que explique el organigrama, los contactos, así como una relación de los servicios externos a contratar.

La memoria debería ser obligatoria, vinculante y excluyente. Se busca no puntuar la misma pero garantizar la explicación del servicio y el estudio del mismo por el ofertante. La memoria incluirá cómo mínimo y de manera obligatoria:

- Descripción acciones al inicio del servicio y a su finalización.
- Identificación del personal y del organigrama. Indicando claramente nombre, cargo, forma de contacto y funciones que realizará en la prestación del servicio para todo el personal implicado. Este organigrama se utilizará para la coordinación del servicio.
- Explicación de personal y equipos a utilizar para la prestación del servicio, concretando que personas y que actividades realizarán.
- Empresas especializadas con las que se contará para las siguientes actividades:
 - Revisión Centros de Transformación
 - Limpieza y vaciados de fosas
 - Trabajos verticales
 - Trabajos de restauración

El licitador podrá aportar cualquier otra documentación que estime conveniente para la definición y calificación de su oferta. **Esta documentación es obligatoria y su no presentación dará lugar a la exclusión.**

La Memoria ocupará un máximo de 5 hojas por ambas caras, en letra Arial, Times New Roman, Tahoma con tamaño de letra mínimo 10 y máximo 12 e interlineado 1,15. Margen izquierdo mínimo de 2 cm. y derecho 2,5 cm. mínimo.

B.- CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES (MÁXIMO 100,00.- PUNTOS).

Aplicables en la segunda fase de valoración, a las ofertas que hayan superado la primera.

Nº	Descripción del criterio	Ponderación
1	Oferta económica	80,00.- Puntos
2	Contratos Mantenimiento Edificios "públicos"	15,00.- Puntos
3	Estudio y propuesta actualización-mejora o cambio sistema Jhonson Control	5,00.- Puntos

Criterio 1. Precio. Hasta 80 puntos

Se valorará con 80 puntos a la oferta más baja de las recibidas, que cumpla todas las condiciones del pliego de prescripciones técnicas. Las demás ofertas se valorarán según la expresión siguiente:

$$Po = Pm * \frac{Pl - Of}{Pl - Oe}$$

Donde:

Po= Puntuación Obtenida

Pl = Precio de licitación

Of = Oferta realizada

Pm = Puntuación máxima posible (80 pts)

Oe = Oferta más económica

Criterio 2. Contratos Mantenimiento edificios. Hasta 15 puntos

Se puntuará a las empresas que actualmente realicen o hayan realizado en los últimos 4 años el servicio de Mantenimiento en inmuebles que cumplan con las siguientes características:

- Superficie construida mayor o igual 20.000 m2

- Titularidad del inmueble que sea cualquier Administración o ente del Sector Público
- No se admitirán inmuebles tipo nave industrial, almacén o pabellón deportivo.

La forma de puntuación se otorgarán 5 puntos por cada inmueble, hasta un máximo de 15 puntos.

Criterio 3. Estudio y propuesta Actualización – Mejora o Sustitución del sistema de mantenimiento Jonhson. Hasta 5 puntos

El Antiguo Seminario Mayor cuenta con un software de gestión de equipos de la empresa Jhonson. Debido a los años con los que cuenta, a su infrutilización y a su coste, parece lógico plantear bien una actualización o bien una simplificación del mismo. Para ello habrá que contar con una revisión de la propia empresa y posteriormente con la elaboración de una propuesta.

En Comillas, a 20 Marzo de 2024

*Fdo: Ismael Gallo Martínez
Director General S.A.I.C.C. SLU*

ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA