MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA PROCEDER A LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DEL COMPLEJO ADMINISTRATIVO ALMANJÁYAR.

De conformidad con el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP) se elabora la presente memoria para justificar la necesidad e idoneidad del contrato del servicio de mantenimiento y gestión técnica del Complejo Administrativo Almanjáyar.

1.- OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO.

1.1.- Objeto.

Título: SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS 1 Y 2 DEL COMPLEJO ADMINISTRATIVO ALMANJÁYAR.

Localidad: Granada.

Código CPV: 50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios.

El objeto del contrato es establecer un servicio para el mantenimiento, control y supervisión de las instalaciones de los Edificios 1 y 2 del Complejo Administrativo Almanjáyar, sito en Granada, Calle Joaquina Eguaras n.º 2, a fin garantizar la permanente disponibilidad de las mismas con un nivel óptimo de prestaciones y un correcto coste de explotación.

1.2.- Justificación de las necesidades a satisfacer.

El Complejo Administrativo Almanjáyar (CAA) tiene la consideración de Edificio Múltiple al estar ocupado por los Servicios periféricos de distintas Consejerías de la Junta de Andalucía en Granada.

La gestión y el mantenimiento de las instalaciones de los dos edificios del CAA son imprescindibles para un adecuado cumplimiento de las funciones administrativas e implican necesariamente unos gastos que deben imputarse con cargo a los créditos presupuestarios de la Sección 31 *Gastos de Diversas Consejerías*, sobre los que tiene competencia la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Granada.

El CAA cuenta actualmente con un servicio de mantenimiento y gestión técnica de las instalaciones del Edificio 1, prestado por la empresa CLECE, S.A., cuya vigencia finaliza el próximo 15 de noviembre de 2018.

C/ Tablas, 11-13. 18002 Granada. Telf. 958 026600. Fax 958 026669

1.3.- Justificación de la insuficiencia de medios.

El correcto funcionamiento de las instalaciones de los dos edificios del CAA requiere la existencia de una dirección técnica y de los correspondientes mantenimientos – técnico legal, predictivo, preventivo y correctivo- por parte de personal especializado que realice de manera continuada los correspondientes trabajos que garanticen su operatividad.

La Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Granada carece de los medios personales y materiales propios suficientes para realizar las prestaciones que son objeto del contrato, no existiendo en su relación de puestos de trabajo personal de mantenimiento, por lo que resulta necesario contratar el servicio con una empresa especializada.

1.4.- Justificación de la no división en lotes del contrato.

El objeto del contrato está referido a los dos edificios que conforman el CAA, considerándose muy conveniente que todos los trabajos incluidos en el servicio se presten de forma coordinada por una misma empresa. No se prevé, por tanto, la división en lotes del contrato dado que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista operativo, habida cuenta de la necesidad de coordinar las actuaciones para conseguir una adecuada gestión y un correcto mantenimiento de las instalaciones existentes en ambos edificios.

2.-PLAZO DE EJECUCIÓN Y PRÓRROGAS.

El plazo total de ejecución del servicio es de un año, comenzando el día 16 de noviembre de 2018 y finalizando el 15 de noviembre de 2019, con posibilidad de prórroga por un máximo de doce meses.

3.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO.

Al tratarse de un contrato en el que los costes salariales son parte esencial de su presupuesto anual, de acuerdo con el artículo 100.2 de la LCSP, se ha tenido en cuenta el Convenio Colectivo del sector de industrias siderometalúrgicas de la provincia de Granada. En virtud del contrato vigente, el personal que actualmente presta servicio en el Edificio 1 del CAA es de naturaleza subrogable en los términos establecidos en el citado convenio colectivo.

Además, se han tenido en cuenta otros costes directamente atribuibles a la ejecución material del servicio (equipos, herramientas, medios auxiliares, uniformidad, medios de seguridad y subcontrataciones).

C/ Tablas, 11-13. 18002 Granada. Telf. 958 026600. Fax 958 026669

Asimismo, se incluyen los gastos generales de estructura (13%) y el beneficio industrial (6%).

Por tanto, el desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

Costes salariales	161.100,00 €
Otros costes directos de ejecución material	72.198,00 €
Gastos generales y de estructura (13%)	30.328,74 €
Beneficio industrial (6%)	13.997,88 €
Total IVA excluido	277.624,62 €
IVA (21%)	58.301,17 €
Presupuesto base de licitación	**335.925,79 €**

Por consiguiente, el **valor estimado** del contrato, dado que se prevé la posibilidad de una prórroga máxima de doce meses, asciende a **QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (555.249,24 €).**

4.- FINANCIACIÓN Y ANUALIDADES.

Conforme al artículo 116.3 de la LCSP, se hace constar expresamente la existencia de crédito presupuestario adecuado y suficiente para atender las obligaciones económicas que se deriven de la ejecución del contrato de referencia. El crédito propuesto es el adecuado a la naturaleza del gasto u obligación que se propone contraer y figura recogido en las siguientes partidas presupuestarias.

AÑO	PARTIDA PRESUPUESTARIA	IMPORTE
2018	3100020000 G/61G721200/18 01	41.990,72 €
2019	3100020000 G/61G721200/18 01	293.935,07 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		335.925,79

5.- SUBCONTRATACIÓN.

Se admite la posibilidad de subcontratación de los trabajos referidos a las siguientes partes del contrato:

- Sistema de aire acondicionado, incluyendo en el mismo los elementos físicos así como el software que los gestiona.

C/ Tablas, 11-13. 18002 Granada. Telf. 958 026600. Fax 958 026669

- Instalación de refrigeración en zona CPD's y telecomunicaciones.
- Centro de transformación, grupos electrógenos y SAIs.
- Puertas automáticas.
- Protección contra incendios y retimbrados.
- Sistemas de control e intrusión.
- Sistema de gestión y control de los distintos elementos del CAA.
- Góndolas.
- Instalación eléctrica.
- Instalación de energía solar térmica y fotovoltaica (Edificio 2).
- Aparatos elevadores del CAA y del aparcamiento.

6.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

El expediente de contratación se tramitará ordinariamente y el procedimiento de adjudicación será el procedimiento **ABIERTO**, con la intención de promover la concurrencia del máximo número de licitadores, atendiendo a varios criterios por ser recomendable que la adjudicación recaiga sobre la oferta con mejor relación calidad-precio, según establece el artículo 145 de la LCSP.

7.- REQUISITOS DE SOLVENCIA.

Dado el carácter especializado de la naturaleza de la prestación se considera que los siguientes criterios de solvencia son proporcionales y pretenden asegurar que las empresas licitadoras sean capaces de garantizar que el contrato se llevará a buen término.

7.1.- Solvencia económica y financiera. Se acreditará por los siguientes medios acumulativos, que son proporcionales y vinculados al objeto del contrato.

1. El volumen anual de negocios de la persona licitadora o candidata, que referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de una vez y media el valor estimado del contrato (832.873,86 €).

El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

C/ Tablas, 11-13. 18002 Granada. Telf. 958 026600. Fax 958 026669

2. El patrimonio neto según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas deberá superar el 20 por 100 del valor estimado del contrato (111.049,84 €).

El patrimonio neto de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas correspondientes al último ejercicio para el que esté vencida la obligación de aprobar las cuentas anuales, y depositadas en el Registro Mercantil u oficial que corresponda; si no lo estuvieran, deben presentarlas acompañadas de la certificación de su aprobación por el órgano de administración competente. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil deberán presentar sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

7.2.- Solvencia técnica o profesional. Se acreditará por el siguiente medio, que es proporcional y vinculado al objeto del contrato.

1. Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, atendiendo a tal efecto al sistema establecido en el anexo I, indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de los mismos, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes. Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un comprador privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 100% del valor estimado del contrato, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato (555.249,24 €) .

8. CLASIFICACIÓN.

Al tratarse de un contrato de servicios, la clasificación no es obligatoria sin prejuicio de la posibilidad de acreditar la solvencia a través de este medio. Tal y como establece el artículo 77.1.b) de la LCSP, las empresas podrán igualmente acreditar su solvencia mediante la siguiente clasificación:

Clasificación anterior a la entrada en vigor del RD 773/2015: Grupo O Subgrupo 1 Categoría C
Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015: Grupo O Subgrupo 1 Categoría 3

9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del contrato se realizará, en base a la mejor relación calidad-precio, evaluando dos tipos de criterios: unos ponderables de forma automática, con un máximo 53 puntos, y otros ponderables en función de un juicio de valor, con un máximo de 47 puntos.

C/ Tablas, 11-13. 18002 Granada. Telf. 958 026600. Fax 958 026669

Las ponderaciones atribuidas a los distintos subcriterios aparecen reflejadas en el Anexo XI del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

10. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

Conforme a lo establecido en el artículo 202 de la LCSP, se ha establecido la siguiente condición especial de ejecución del contrato, a la cual se le atribuye el carácter de obligación contractual esencial a los efectos señalados en la letra f) del artículo 211 de la LCSP:

"Cumplimiento de las normas laborales vigentes y del convenio laboral aplicable, así como garantía del cumplimiento de las normas de seguridad y de protección de la salud de los trabajadores en el lugar de trabajo".

EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL.

JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN GRANADA 1-4 SECRETARÍA GRAL. PROV. HACIENDA Y AD. PÚBL.

Fdo.- Eduardo García Cobos.

C/ Tablas, 11-13. 18002 Granada. Telf. 958 026600. Fax 958 026669