Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, CONOCIMIENTO, EMPRESAS Y UNIVERSIDAD

PROCEDIMIENTO ORDINARIO

PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE PROVEEDOR

ORDINARIO [✓] ORDINARIO SIMPLE [ ]

NECESIDAD E IDONEIDAD DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN Y CONTENIDO PARA SATISFACERLA	PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS E INSTALACIONES DE EPGASA EN MÁLAGA, HUELVA Y SEVILLA, (LOTE 1) Y EN LA ISLA DE LA CARTUJA (LOTE 2).
LOTES:	SI [✓] NO [ ]
JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES:	SE ADJUNTA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

• CONDICIONES TÉCNICAS:

PLIEGO: SI [✓] NO [ ] DOCUMENTO ADJUNTO: SI [✓] NO [ ]

DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO Nº DE PRÓRROGAS: 12 MESES

LOTE 1

COSTE CONTRATO	COSTE MODIFICACIÓN CONTRATO	COSTE PRÓRROGA	VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO
1.298.779,35	0,00	1.298.779,35	2.597.558,70

LOTE 2

COSTE CONTRATO	COSTE MODIFICACIÓN CONTRATO	COSTE PRÓRROGA	VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO
1.210.572,85	0,00	1.210.572,85	2.421.145,70

VALOR ESTIMADO DEL EXPEDIENTE	5.018.704,40

• CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN: 1. PRECIO [ ]

2. VARIOS CRITERIOS: JUICIOS DE VALOR [✓] APLICACIÓN FÓRMULAS [✓]

GARANTÍA: SI [✓] NO [ ] PLIEGO: SI [✓] NO [ ] MESA DE CONTRATACIÓN: SI [✓] NO [ ]

ASISTENCIA TÉCNICA: INTERNA [✓] EXTERNA [ ] ACREDITACIÓN DE LA SOLVENCIA REQUERIDA: SI [✓] NO [ ]

PROPONENTE	AUTORIZA REALIZACIÓN DEL GASTO	
Fdo.: JAIME PIQUE SANCHEZ	Fdo.:	Fdo.:
Fecha: 04-dic-2019	Fecha:	Fecha:

EXPEDIENTE Nº 19120401

CÓDIGO PRESUPUESTARIO

SUMINISTRO Nº

Es copia auténtica de documento electrónico

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DE LOS INMUEBLES PROPIEDAD DE LA EMPRESA PÚBLICA DE GESTIÓN DE ACTIVOS, S.A.

1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA LICITACIÓN

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. es propietaria de varios edificios en Málaga, Huelva y Sevilla que en gran medida explota en régimen de arrendamiento o en cesión a terceros, tanto a Organismos públicos como a instituciones o empresas privadas, por lo que precisan de un servicio de mantenimiento integral y de una gestión técnica que garantice la permanente disponibilidad de los inmuebles, su conservación y el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios.

El objeto del contrato es el mantenimiento integral y la gestión técnica de los edificios que a continuación se relacionan, teniendo como meta garantizar la permanente disponibilidad de los mismos con el nivel de prestaciones máximo, y un correcto coste de explotación.

- Avenida de la Aurora n.° 47, en Málaga
- Avda. Compositor Lehmberg Ruiz n.° 22, en Málaga
- C/Los Mozárabes n.° 8, en Huelva
- C/Mora Claros n.° 8, en Huelva
- C/Seda, Nave 5, en Sevilla
- C/Castelar n.° 22, en Sevilla
- Avda. de la Palmera n.° 41, en Sevilla
- Plaza Nueva n.° 4 y 5, en Sevilla.
- Edificio Expo, en Sevilla
- Edificio de la Prensa, Ala Norte, en Sevilla
- Pabellón de la Navegación, en Sevilla
- Edificio Américo Vespucio 13. Edificio S3, en Sevilla
- Edificio Américo Vespucio 15. Edificio S2, en Sevilla
- Edificio Américo Vespucio 21-33. Edificio C2, en Sevilla
- Edificio Américo Vespucio 37-45. Edificio N1, en Sevilla
- Pabellón de Francia, en Sevilla
- Pabellón de la Naturaleza, en Sevilla
- Pabellón del Futuro, en Sevilla
- Edificio Leonardo da Vinci 19ª, en Sevilla
- Edificio Leonardo da Vinci 19B, en Sevilla
- Naves del norte (C/Juan Bautista Muñoz n°s 1, 3 y 5), en Sevilla
- Caracola 7, en Sevilla
- Helipuerto, en Sevilla
- Pabellón de Puerto Rico, en Sevilla

A tal efecto y con el objeto de realizar el adecuado y periódico mantenimiento interior y exterior de los referidos edificios, es necesario promover una licitación pública en base al "Procedimiento de Contratación de Obras, Suministros y Servicios" publicado en el perfil de contratante de EPGASA, en la plataforma de contratación de la Junta de Andalucía; en concreto un PROCEDIMIENTO EPGASA ORDINARIO según las Instrucciones de contratación, para la selección de un contratista que, durante el periodo de duración que establezca el contrato, se comprometa a prestar a satisfacción de EPGASA y con la máxima eficiencia, los trabajos de mantenimiento integral y gestión técnica de los mencionados inmuebles.

2.- TIPO DE CONTRATO

En el presente procedimiento estamos ante un contrato de servicios al constituir el objeto del mismo unas prestaciones de hacer consistentes en el desarrollo de una actividad que el adjudicatario se obliga a ejecutar de manera sucesiva y por un precio unitario, tal y como se recoge en el artículo 17 de la LCSP.

3.- INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. no cuenta con los medios materiales ni con las dotaciones de personal suficiente para afrontar y llevar cabo las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia de que haya que acudir a la contratación externa de servicios de esta naturaleza.

4.- FRACCIONAMIENTO DEL OBJETO DEL CONTRATO EN LOTES

De conformidad con lo recogido en el artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del Sector Público, siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permita, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes. En el presente caso, los principios de eficacia y eficiencia se conjugan en aras a optimizar la ejecución de las prestaciones del servicio de mantenimiento integral y gestión técnica que se pretende licitar, de manera que se han conformado dos (2) lotes diferenciados:

LOTE 1.- Edificios de oficinas de carácter administrativos que alojan a distintos Organismos, Servicios o Direcciones Generales de la Junta de Andalucía, pero que se encuentran arrendados en virtud de dos contratos cuya parte arrendataria es la Dirección General de Patrimonio. La identidad del arrendatario, Dirección General del Patrimonio, y la identidad de los usuarios de estos edificios: Administración de la Junta de Andalucía, hacen que, con independencia de su situación geográfica, compartan los requerimientos contractuales respecto al mantenimiento, interlocutores y protocolos de actuación. Este lote está conformado por los siguientes inmuebles:

- Avenida de la Aurora n.° 47, en Málaga
- Avda. Compositor Lehmberg Ruiz n.° 22, en Málaga
- C/Los Mozárabes n.° 8, en Huelva
- C/Mora Claros n.° 8, en Huelva
- C/Seda, Nave 5, en Sevilla
- C/Castelar n.° 22, en Sevilla
- Avda. de la Palmera n.° 41, en Sevilla
- Plaza Nueva n.° 4 y 5, en Sevilla.

LOTE 2.- Resto de inmuebles propiedad de EPGASA que se encuentran ubicados en la Isla de la Cartuja de Sevilla, cuya concentración en un mismo territorio favorece la coordinación de las prestaciones objeto del contrato y permite compartir medios materiales y humanos, evitando la duplicidad de los mismos y su coste. Los edificios que integran este lote son los siguientes:

- Edificio Expo
- Edificio de la Prensa, Ala Norte
- Pabellón de la Navegación
- Edificio Américo Vespucio 13. Edificio S3
- Edificio Américo Vespucio 15. Edificio S2
- Edificio Américo Vespucio 21-33. Edificio C2
- Edificio Américo Vespucio 37-45. Edificio N1
- Pabellón de Francia
- Pabellón de la Naturaleza

- Pabellón del Futuro
- Edificio Leonardo da Vinci 19A
- Edificio Leonardo da Vinci 19B
- Naves del norte (C/Juan Bautista Muñoz nºs 1, 3 y 5)
- Caracola 7
- Helipuerto
- Pabellón de Puerto Rico

No obstante, se permitirá adjudicar más de un lote a un mismo licitador, siempre que cumpla lo establecido al efecto en el Pliego de Condiciones Administrativas que rige la presente licitación.

5.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN

Por el importe del contrato del servicio que se pretende licitar, se llevará a efecto por el PROCEDIMIENTO EPGASA ORDINARIO.

6.- PRESUPUESTO DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

LOTE 1.-

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto estimado de licitación del LOTE 1 para un contrato inicial de un (1) año asciende a la cantidad de 1.298.779,35 euros, IVA excluido, que incluye una estimación de 1.150.406,82 €, IVA excluido, para los costes fijos de mano de obra y mantenimiento de instalaciones y arquitectura, y 148.372,53 €, IVA excluido, como gastos variables para el mantenimiento correctivo (reparaciones y materiales).

En consecuencia, se establece como **Presupuesto Base de Licitación Anual** en este LOTE 1 para los trabajos de mano de obra y mantenimiento de instalaciones y conservación de la arquitectura de los edificios, la cantidad de 1.150.406,82 €, IVA excluido.
Importe del IVA: 241.585,43 €
Importe total: 1.391.992,25 €.

La estimación del coste de los trabajos de mantenimiento correctivo (reparaciones y materiales) asciende a la cantidad anual de 148.372,53 €, IVA excluido.
Importe del IVA: 31.158,23 €
Importe total: 179.530,76 €

LOTE 2.-

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto estimado de licitación del LOTE 2 para un contrato inicial de un (1) año asciende a la cantidad de 1.210.572,85 euros, IVA excluido, que incluye una estimación de 1.036.968,45 €, IVA excluido, para los costes fijos de mano de obra y mantenimiento de instalaciones y arquitectura, y 173.604,40 €, IVA excluido, como gastos variables para el mantenimiento correctivo (reparaciones y materiales).

En consecuencia, se establece como **Presupuesto Base de Licitación Anual** en este LOTE 2 para los trabajos de mano de obra y mantenimiento de instalaciones y conservación de la arquitectura de los edificios, la cantidad de 1.036.968,45 euros, IVA excluido.
Importe del IVA: 217.763,39 €
Importe total: 1.254.731,84 €.

La estimación del coste de los trabajos de mantenimiento correctivo (reparaciones y materiales) asciende a la cantidad anual de 173.604,40 €, IVA excluido.

Importe del IVA: 36.456,92 €
Importe total: 210.061,33 €

El presupuesto desglosado de los costes de ambos LOTES 1 y 2 se indica en la siguiente tabla:

DESGLOSE DEL PRESUPUESTO ESTIMADO DE LICITACIÓN, PRECIO BASE DE LICITACIÓN ANUAL Y VALOR ESTIMADO CONTRATO DATOS EN EUROS					
LOTE Nº 1					
Convenio/Categoría profesional	**Número Trabajadores**	**Precio Base Licitación Anual**	**Presupuesto estimado de licitación**	**Coste Prórrogas 12 MESES**	**Valor Estimado del Contrato**
Siderometalurgia Huelva	4	140.753,94	140.753,94	140.753,94	281.507,89
OF.1ª	3	105.946,80	105.946,80	105.946,80	211.893,60
OF.2ª	1	34.807,14	34.807,14	34.807,14	69.614,29
Siderometalurgia Málaga	8	242.263,79	242.263,79	242.263,79	484.527,59
Encargado	1	33.587,99	33.587,99	33.587,99	67.175,98
Especialista	1	26.077,42	26.077,42	26.077,42	52.154,84
Ingeniero Técnico	1	42.556,23	42.556,23	42.556,23	85.112,45
OF.1ª	5	140.042,16	140.042,16	140.042,16	280.084,31
Siderometalurgia Sevilla	12	395.610,69	395.610,69	395.610,69	791.221,38
Ingeniero Técnico	1	47.180,76	47.180,76	47.180,76	94.361,53
OF. 1ª	6	200.653,55	200.653,55	200.653,55	401.307,11
OF. 2ª	1	28.401,03	28.401,03	28.401,03	56.802,06
OF. 3ª	1	30.709,64	30.709,64	30.709,64	61.419,29
OF.1ª Albañil	1	29.555,23	29.555,23	29.555,23	59.110,46
OF.1ª Frigorista	1	29.555,23	29.555,23	29.555,23	59.110,46
OF.1ª Polivalente	1	29.555,23	29.555,23	29.555,23	59.110,46
Otros profesionales según demanda mantenimiento,estimación:					
Arquitecto	1 al 50%	37.500,00	37.500,00	37.500,00	75.000,00
Aparejador/Ingeniero técnico	1 al 40%	18.000,00	18.000,00	18.000,00	36.000,00
TOTAL COSTES LABORALES		834.128,42	834.128,42	834.128,42	1.668.256,84
OTROS COSTES MANTENIMIENTO FIJO		132.600,00	132.600,00	132.600,00	265.200,00
GASTOS GENERALES (13%)		125.674,70	125.674,70	125.674,70	251.349,40
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)		58.003,71	58.003,71	58.003,71	116.007,41
COSTES FIJOS MANO DE OBRA Y MANTENIMIENTO PREVENTIVO		1.150.406,82	1.150.406,82	1.150.406,82	2.300.813,64
COSTES VARIABLES MATERIALES Y REPARACIONES			148.372,53	148.372,53	296.745,06
TOTALES IVA EXCLUIDO			**1.298.779,35**	**1.298.779,35**	**2.597.558,70**
LOTE Nº 2					
Convenio/Categoría profesional	**Número Trabajadores**	**Precio Base Licitación Anual**	**Presupuesto estimado de licitación**	**Coste Prórroga 12 MESES**	**Valor Estimado del Contrato**
Siderometalurgia Sevilla	17	537.407,73	537.407,73	537.407,73	1.074.815,47
Ingeniero Técnico	2	97.236,78	97.236,78	97.236,78	194.473,56
OF. 1ª	10	300.747,21	300.747,21	300.747,21	601.494,41
OF. 2ª	3	86.206,27	86.206,27	86.206,27	172.412,54
OF. 3ª	1	27.140,37	27.140,37	27.140,37	54.280,73
Peón Jardinero	1	26.077,11	26.077,11	26.077,11	52.154,22
Otros profesionales según demanda mantenimiento,estimación:					
Arquitecto	1 al 50%	37.500,00	37.500,00	37.500,00	75.000,00
Aparejador/Ingeniero técnico	1 al 40%	18.466,05	18.466,05	18.466,05	36.932,10
TOTAL COSTES LABORALES		593.373,79	593.373,79	593.373,79	1.186.747,57
OTROS COSTES MANTENIMIENTO FIJO		278.028,27	278.028,27	278.028,27	556.056,54
GASTOS GENERALES (13%)		113.282,27	113.282,27	113.282,27	226.564,54
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)		52.284,12	52.284,12	52.284,12	104.568,24
COSTES FIJOS MANO DE OBRA Y MANTENIMIENTO PREVENTIVO		1.036.968,45	1.036.968,45	1.036.968,45	2.073.936,90
COSTES VARIABLES MATERIALES Y REPARACIONES			173.604,40	173.604,40	347.208,80
TOTALES IVA EXCLUIDO			**1.210.572,85**	**1.210.572,85**	**2.421.145,70**

Valor estimado del contrato LOTE 1: 2.597.558,70 €, IVA excluido.

Valor estimado del contrato LOTE 2: 2.421.145,70 €, IVA excluido.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado de ambos lotes ha sido la consideración del importe total de ambos, sin incluir el IVA, y teniendo en cuenta los costes derivados de la aplicación

de las normativas laborales vigentes, para ello, para cada categoría profesional, se ha atendido a los distintos convenios colectivos vigentes, los gastos generales (13%) y el beneficio industrial (6%), y el periodo de 12 meses de prórrogas posibles.

7.- PLAZO DE DURACIÓN Y POSIBILIDAD DE PRÓRROGA

La duración inicial de cada contrato será de UN AÑO. A la finalización del contrato éste podrá prorrogarse, siendo el periodo máximo de prórroga hasta un total acumulado de 12 meses y cada una de ellas por periodos de entre 2 y 12 meses. Las prórrogas habrán de ser expresas, con indicación del plazo finalmente convenido para las mismas.

8.- SOLVENCIA REQUERIDA AL LICITADOR

Para la acreditación de la solvencia técnica y profesional se presentará una relación de trabajos correspondientes a la prestación de servicios de mantenimiento general/integral de edificios de características similares a las del objeto del contrato, en el curso de los últimos tres años, avalados por certificados de ejecución de los mismos.

La relación de trabajos similares por año deberá estar fechada y firmada por el licitador y deberá venir avalada por certificados de ejecución firmados por la entidad contratante, que al menos indicarán:

- Fecha del contrato
- Objeto o grupo y subgrupo de clasificación al que pertenece
- Importe
- Lugar de ejecución del servicio

En los certificados deberá quedar expresamente identificado que el mantenimiento general/integral prestado corresponde al mantenimiento de las instalaciones de edificios.

En función de la documentación exigida en el apartado anterior, se considerará que la empresa tiene solvencia técnica y profesional cuando el importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70% del Presupuesto Base de Licitación, es decir:

Lote número 1:.....70% de 1.150.406,82 €.
Lote número 2: .....70% de 1.036.968,45 €.

Los licitadores que tengan desde su creación una antigüedad inferior a cinco años, podrán sustituir el requisito de solvencia establecido en el presente epígrafe 3.2 por uno o varios de los medios establecidos en las letras b) a f) del número 1 del artículo 88 de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

9.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

9.1. BAREMACIÓN POR JUICIO DE VALOR (20 puntos):

Se valorará por juicio de valor los siguientes aspectos de la oferta:

- Plan de mantenimiento de la arquitectura y su envolvente, incluso gamas. Máx. 7 ptos.
- Estructura de Gestión. Se valorará el número, cualificación, experiencia, profesionalidad y dedicación del personal al servicio de la gestión del contrato. Max.: 5 ptos.

- Organización de la actividad. Se valorará como el licitador, en caso de ser adjudicatario, organizará el desarrollo diario de la actividad, la distribución del personal, los equipos y sus rutas de mantenimiento. **Máx. 4 ptos.**
- Medios materiales a disposición del contrato. Se valorará los medios que el licitador, en caso de ser adjudicatario, va a poner a disposición del contrato, además de los obligatorios, indicados en el pliego técnico y sus anexos. **Máx. 4 ptos.**

Aquellas ofertas que NO alcancen 10 puntos, serán excluidas de la licitación.

9.2. BAREMACIÓN POR APLICACIÓN DE FÓRMULAS (70 Puntos)
Se valorará por aplicación de fórmulas lo siguiente:

9.2.1. **Oferta Económica (60 ptos):** Para proceder a la puntuación se asignará a la oferta de menor precio de las ofertas presentadas y admitidas los 60 puntos correspondientes a la puntuación máxima, valorándose el resto de las ofertas de forma inversamente proporcional, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = \left[1 - \left(\frac{b-a}{a}\right)\right] \times n$$

P: puntuación de la oferta que se valora
b: oferta que se valora
a: oferta más económica presentada
n: 60

El precio máximo de licitación para la oferta económica referido a un año de prestación del servicio será:

Lote 1.- 1.150.406,82 €, IVA excluido.
Lote 2.- 1.036.968,45 €, IVA excluido

Si por la aplicación de la fórmula alguna puntuación se convirtiera en negativa, a dicha oferta se le asignará puntuación cero.

9.2.2. **Expresión del precio unitario hora (10 ptos):** Para proceder a la puntuación se asignará al precio unitario hora de menor importe de las ofertas presentadas y admitidas los 10 puntos correspondientes a la puntuación máxima, valorándose el resto de las ofertas de forma inversamente proporcional, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = \left[1 - \left(\frac{b-a}{a}\right)\right] \times n$$

P: puntuación de la oferta que se valora
b: precio unitario hora que se valora
a: precio unitario hora menor presentado
n: 10

El precio máximo de licitación para el precio unitario hora se establece para ambos lotes en 20 euros, IVA excluido, incluyendo gastos generales y beneficio industrial.

Si por la aplicación de la fórmula alguna puntuación se convirtiera en negativa, a dicha oferta se le asignará puntuación cero.

9.2.3. **Ofertas con valores anormales o desproporcionados.** Se consideran ofertas con valores anormales o desproporcionados tanto de la oferta económica como del precio unitario de la mano de obra para trabajos adicionales todas aquellas ofertas económicas que sean inferiores en 20 puntos porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas.

Cuando se presente un único licitador, su oferta económica y/o el precio unitario de mano de obra hora se considerarán con valores anormales o desproporcionados si es inferior al 75% del presupuesto de licitación, esto es:

Lote 1.- 75% de 1.150.406,82 €, IVA excluido.
Lote 2.- 75% de 1.036.968,45 €, IVA excluido
Precio unitario hora 75% de 20 euros, IVA excluido, para ambos lotes

9.2. MEJORAS (10 Puntos)

Mejora optativa 1: Valoración de la Bolsa de horas a disponer anualmente durante el contrato y cada una de sus prórrogas por Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. sin repercusión económica, con carácter adicional al mantenimiento integral objeto del contrato:

	Puntos
Bolsa de 600 horas de Oficial de 1ª	5
Bolsa de 400 horas de Oficial de 1ª	3

Sólo se puede ofertar una de las bolsas de horas.

Mejora optativa 2: Valoración de la Bolsa de horas a disponer anualmente durante el contrato y cada una de sus prórrogas por Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. sin repercusión económica, con carácter adicional al mantenimiento integral objeto del contrato:

	Puntos
Bolsa de 250 horas Ingeniería/Programación Control Centralizado	5

10.- GARANTÍAS

Garantía definitiva constituida en cuantía igual al 5% del precio del contrato, entendido éste como el precio total ofertado.

Proponente,

Jaime Piqué Sánchez.
Director Departamento Técnico
Sevilla, 4 de diciembre de 2019