

## **MODIFICACIÓN DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE 4 DE MARZO DE 2024 DEL EXPE- DIENTE DE CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNI- CA DEL EDIFICIO SITO EN GRANADA, AVENIDA DE MADRID, Nº 7 DE GRANADA**

### **CONTR/2024/224652**

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 Edificio sito en Granada, Avenida de Madrid, nº7.

#### **1.- OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO.**

##### **1.1.- Objeto.**

Título: SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO SITO EN GRANADA, AVENIDA DE MADRID, Nº 7.

Localidad: Granada.

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

El objeto del contrato es restablecer un servicio para el mantenimiento general, control y supervisión de las instalaciones técnicas del Edificio sito en Granada, Avenida de Madrid, n.º 7, para de garantizar su correcto y continuo funcionamiento.

##### **1.2.- Justificación de las necesidades a satisfacer.**

Las dependencias ocupadas por la Junta de Andalucía en el Edificio sito en Granada, Avenida de Madrid, n.º 7, son la sede de varias dependencias administrativas de la Junta de Andalucía.

Con fecha 16 de junio de 2020 entró en vigor el Decreto Ley 16/2020, de 16 de junio, por el que, con carácter extraordinario y urgente, se establecían medidas en materia de empleo, así como para la gestión y administración de las sedes administrativas ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19), que regula en su Capítulo II la gestión y administración de edificios destinados a sedes administrativas de la Junta de Andalucía.

Mediante este Decreto Ley se simplifica y racionaliza la contratación, gestión y administración de los edificios administrativos bajo el principio de gestión unificada de los edificios. Este principio implica que en cada inmueble exista un único órgano responsable de la gestión y administración del edificio.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del Artículo 32 del referido Decreto Ley, con fecha 21 de julio de 2020, se dictó Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se modificaba la adscripción de los edificios administrativos compartidos, quedando adscritas, según se recoge en el Anexo de la mencionada Resolución, las plantas 2ª a 8ª del edificio sito en Av. De Madrid, n.º 7 de Granada, a la



|                                     |                                |   |               |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|---------------|
| ROSARIO MARIA AGUILERA DE LA FUENTE |                                | 22/05/2024 08:59:52   | PÁGINA: 1 / 6 |
| VERIFICACIÓN                        | NJyGwwk82gzqfJ5zcAQA9tipY3yRM4 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |               |



Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, y desde enero de 2023, a la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública.

Según se establece en la Disposición Transitoria 1ª del mencionado Decreto Ley 16/2020, de 16 de junio, la gestión de los contratos asociados a los edificios y los gastos derivados de los mismos, así como los demás gastos vinculados al inmueble, a los que se refiere el artículo 31. 2, deberán estar adaptados al presente decreto-ley en el ejercicio presupuestario 2021 de manera que correspondan al órgano designado como responsable de la gestión y administración del edificio. En este sentido, corresponde a esta Delegación, la tramitación del correspondiente al contrato de mantenimiento y gestión técnica del edificio sito en la Av. De Madrid, n.º 7 en Granada.

El mantenimiento y la gestión de las instalaciones del Edificio sito en Granada, Avenida de Madrid, n.º 7, es imprescindible para un adecuado desarrollo de las funciones administrativas y conlleva necesariamente unos gastos que deben imputarse con cargo a la partida presupuestaria 212.00.

El contrato vigente, suscrito entre esta Delegación Territorial y la empresa denominada INGENIERÍA GESTIÓN ENERGÉTICA Y ESTUDIO DE OBRAS SL, tiene prevista su finalización el próximo día 30 de noviembre de 2024, periodo que incluye la programa prevista en el mismo.

Toda vez que las necesidades del servicio invitan a la continuación del mismo, se considera necesaria la autorización y disposición del crédito necesario que garantice la prestación del servicio durante el periodo que va desde el 1 de diciembre de 2024 hasta el 30 de noviembre de 2025.

### **1.3.- Justificación de la insuficiencia de medios.**

El correcto funcionamiento de las instalaciones del Edificio 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.

Esta Delegación carece de los medios personales y materiales propios suficientes para realizar directamente 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, que cuente con los medios materiales necesarios para su ejecución.

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

Las razones que justifican la no división en lotes del objeto son la necesidad de coordinar el desarrollo de las diversas prestaciones comprendidas en el mismo, cuya realización por una pluralidad de contratistas diferentes dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico y operativo.

## **2.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y PRÓRROGAS.**

El plazo total de ejecución del servicio es de doce meses, comenzando el día 1 de diciembre de 2024 y finalizando el 30 de noviembre de 2025, con posibilidad de una prórroga de doce meses.

|                                     |                                |   |               |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|---------------|
| ROSARIO MARIA AGUILERA DE LA FUENTE |                                | 22/05/2024 08:59:52   | PÁGINA: 2 / 6 |
| VERIFICACIÓN                        | NJyGwwk82gzqfJ5zcAQA9tipY3yRM4 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |               |



### 3.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO.

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Importe total (IVA excluido): 109.869,11€<br>Importe del IVA: 23.072,51 €<br>Importe total (IVA incluido): 132.941,62 €<br>Importe desglosado:   |                              |
| <b>COSTES DESGLOSADOS DEL CONTRATO</b>   |                              |
| <b>COSTES DIRECTOS</b>   | <b>IMPORTES DEL CONTRATO</b> |
| • <b>Coste salarial personal laboral subrogable</b>  | <b>71125,84 euros</b>        |
| • <b>Otros costes de ejecución material del servicio</b>   |                              |
| ◦ Mantenimiento preventivo y técnico legal de las instalaciones detalladas en el anexo I del PPT, más de los costes que conlleva el suministro de material fungible y consumible, así como lo costes del vestuario | <b>12512 euros</b>           |
| ◦ Bolsa de materiales de repuesto  | <b>6000 euros</b>            |
| <b>Total costes directos</b>   | <b>89.637,84 euros</b>       |
| <b>COSTES INDIRECTOS</b>   |                              |
| • <b>Total costes directos (3% de los costes directos)</b>   | <b>2689,14 euros</b>         |
| <b>TOTAL COSTES</b>  | <b>92326,98 euros</b>        |
|  |                              |
| <b>GASTOS GENERALES DE ESTRUCTURA (13%)</b>  | <b>12.002,51 euros</b>       |
| <b>BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)</b>   | <b>5.539,62 euros</b>        |
| <b>IMPORTE TOTAL (IVA excluido)</b>  | <b>109.869,11 euros</b>      |
| <b>IMPORTE DEL IVA (21%)</b>   | <b>23.072,51 euros</b>       |
| <b>IMPORTE TOTAL (IVA incluido)</b>  | <b>132.941,62 euros</b>      |
| <b>Valor estimado del contrato: 219.738,22 €</b><br>Método de cálculo: Importe del contrato (IVA excluido), más el importe de la prórroga de 12 meses.   |                              |

|                                     |                                |   |               |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|---------------|
| ROSARIO MARIA AGUILERA DE LA FUENTE |                                | 22/05/2024 08:59:52   | PÁGINA: 3 / 6 |
| VERIFICACIÓN                        | NJyGwwk82gzqfJ5zcAQA9tipY3yRM4 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |               |



Por lo que respecta a los costes directos, en la determinación del precio se han tenido en cuenta los costes laborales del personal subrogable para la empresa (dos oficiales de 1ª), de conformidad a la información remitida por la empresa contratista actual. La información remitida recoge el coste total anual para la empresa teniendo en cuenta los costes de los salarios, pluses y Seguridad Social. Al que se debe de sumar el coste de los pactos en vigor aplicables a los trabajadores sobre disponibilidad. En todo caso, se deberá de cumplir con el vigente Convenio del sector de industrias siderometalúrgicas de la provincia de Granada. No consta que exista diferenciación por razón de género, según el Convenio Colectivo aplicable.

A los coste salariales habría que sumar, otros costes de ejecución material del servicio, como son los costes asociados al mantenimiento preventivo y técnico legal de las instalaciones detalladas en el anexo I del PPT, además de los costes que conlleva el suministro de material fungible y consumible, así como los costes del vestuario. Estos se han estimado atendiendo a los costes del contrato en anterior, actualizados a la evolución del IPC de los dos últimos años.

Se incluye dentro de los costes de ejecución material una partida de 6000 euros (IVA excluido), que se corresponde con una bolsa de material de repuesto que deberá de asumir el nuevo contratista incluido en el precio del contrato.

Por lo que respecta a los costes indirectos, se estimado en un 3% de los costes directos, entre los que se pueden encontrar el alquiler y compra de utensilios y/o herramientas que pudieran ser necesarios, así como los gastos de supervisión o los costes que pudiera conllevar el desarrollo de tareas adicionales surgidas a consecuencia del desarrollo de tareas principales.

A los costes directos e indirectos habría que sumar otros costes para la empresas, como sería los Gastos Generales (13%) de Estructura y Beneficio Industrial (6%).

#### 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 la siguiente partida presupuestaria.

| Año  | Importe     | Partida Presupuestaria       |
|------|-------------|------------------------------|
| 2024 | 11.078,51 € | 2100020000 G/12S/21200/18 01 |
| 2025 | 121863,11 € | 2100020000 G/12S/21200/18 01 |

#### 5.- REQUISITOS DE SOLVENCIA.

Dado el carácter especializado de la naturaleza de la prestación se considera que los siguientes criterios de solvencia son proporcionales y con ellos se pretende asegurar la capacidad de las empresas licitadoras para llevar a buen término el contrato.

**5.1.- Solvencia económica y financiera** . La solvencia económica y financiera se acreditará alternativamente por alguno de los medios que se señalan a continuación:

|                                     |                                |   |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| ROSARIO MARIA AGUILERA DE LA FUENTE | 22/05/2024 08:59:52            | PÁGINA: 4 / 6   |
| VERIFICACIÓN                        | NJyGwwk82gzqfJ5zcAQA9tipY3yRM4 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |



**5.1.1.** Volumen anual de negocios de la persona licitadora, 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 del valor estimado del contrato: 219.738,22 €).

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.

**5.1.2.** El patrimonio neto según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas deberá superar el 20 por 100 del importe del contrato: ( 21973,82€).

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.

**5.2. Solvencia técnica o profesional.** La solvencia técnica o profesional se acreditará por los medios que se señalan a continuación:

**5.2.1. Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza** que los que constituyen el objeto del contrato, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos.

Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente de los mismos cuando la destinataria sea una entidad del sector público; cuando la destinataria sea una compradora privada, mediante un certificado expedido por ésta o, a falta de este certificado, mediante una declaración de la persona licitadora.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70 % de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, siendo este importe 76908,38 euros.

El periodo a considerar a efectos de justificar la solvencia técnica serán los tres últimos años.

## 6.- CLASIFICACIÓN.

Al tratarse de un contrato de servicios, la clasificación no es obligatoria sin perjuicio 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 posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015: Grupo O Subgrupo 1 Categoría 2

## 7.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y FORMA DE TRAMITACIÓN.

|                                     |                                |   |               |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|---------------|
| ROSARIO MARIA AGUILERA DE LA FUENTE |                                | 22/05/2024 08:59:52   | PÁGINA: 5 / 6 |
| VERIFICACIÓN                        | NJyGwwk82gzqfJ5zcAQA9tipY3yRM4 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |               |



El expediente de contratación se adjudicará mediante un procedimiento **ABIERTO**, para promover la concurrencia del máximo número de licitadores, y con criterios de adjudicación exclusivamente cuantificables mediante la aplicación de fórmulas.

|  |
|--|
| <p><b>Criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas</b></p> <p><b>1. Proposición económica (80 puntos)</b></p> <p>La máxima puntuación (80 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.</p> <p>Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:</p> $X = \frac{Max \times (PL - Of)}{PL - OMB}$ <p>siendo,<br/>PL= Presupuesto de Licitación (en euros)<br/>Max= Puntuación máxima de la proposición económica<br/>OMB= Oferta Más Baja (en euros)<br/>Of= Oferta económica de la empresa (en euros)</p> <p><b>2. Bolsa de materiales adicionales (Hasta 10 puntos)</b></p> <p>Se valorará con 10 puntos el incremento de la bolsa de materiales según el siguiente baremo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Disponibilidad de 6.000 € adicionales.....10 puntos</li><li>- Disponibilidad de 3.000 € adicionales.....5 puntos</li><li>- Disponibilidad de 1.000 € adicionales.....2,5 puntos</li></ul> <p><b>3. Bolsa de horas adicionales (10 puntos).</b></p> <p>Se valorará la bolsa de horas adicionales al contrato hasta un máximo de 150 horas de libre disposición para hacer frente a situaciones extraordinarias. Se asignará el valor máximo, es decir 5 puntos, al licitador que oferte 150 horas adicionales y cero puntos a quienes no aporten ninguna hora adicional. Para la asignación de puntuación al resto de horas ofertadas se aplicará la siguiente fórmula:</p> $Puntuación = \frac{OE \times 5}{150}$ <p>Siendo "OE" la oferta a valorar en cada caso</p> <p>Las ofertas se deberán indicar en horas completas, no considerándose a efectos de valoración los valores inferiores a tal cómputo.</p> |
|--|

La tramitación del expediente debe calificarse de **ORDINARIA**.

Por todo lo anterior, se propone la iniciación del expediente de contratación en los términos propuestos.

Granada, en la fecha de la firma digital  
LA SECRETARIA GENERAL PROVINCIAL

Fdo.: Rosa M. Aguilera de la Fuente

|                                     |                                |   |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| ROSARIO MARIA AGUILERA DE LA FUENTE | 22/05/2024 08:59:52            | PÁGINA: 6 / 6   |
| VERIFICACIÓN                        | NJyGwwk82gzqfJ5zcAQA9tipY3yRM4 | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |