

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Expediente:	CA – 11/2021
Título:	Servicios de Mantenimiento Integral y Conservación de las Sedes Administrativas de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, sitas en las Provincias de Cádiz, Huelva y Sevilla

FIRMADO POR

VERIFICACIÓN

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

3. OBJETO

- 3.1. Antecedentes
- 3.2. Justificación de la no división en lotes

4. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO A PRESTAR POR LA EMPRESA ADJUDICATARIA

- 4.1. Servicio a prestar
- 4.2. Pago del precio

5. PLAZO DE EJECUCIÓN

6. ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA Y JUSTIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO

- 6.1. Resumen del Presupuesto y Valor Estimado del Contrato
- 6.2. Costes Salariales
- 6.3. Presupuesto para el Mantenimiento Integral
- 6.4. Presupuesto para el Mantenimiento de las Instalaciones de Protección Contra Incendios
- 6.5. Presupuesto para la instalación y mantenimiento de Fuentes de Filtración de Agua Potable
- 6.6. Presupuesto para el Mantenimiento según necesidad
- 6.7. Presupuesto para Equipos o Instalaciones en mal estado antes del inicio del contrato
- 6.8. Justificación de la adecuación del presupuesto a precios de mercado
- 6.9. Justificación del porcentaje de Gastos Generales

7. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

8. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOLVENCIA

- 8.1. Solvencia económica y financiera
- 8.2. Solvencia técnica o profesional

9. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

1. INTRODUCCIÓN

La Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía (ASSDA en adelante), en atención a sus fines, competencias y funciones, dispone de diversas sedes en la comunidad andaluza. Una diligente atención a los profesionales, a las personas usuarias, y al uso de las instalaciones y mobiliario de estos centros a cargo de la Agencia, requiere de un adecuado mantenimiento que garantice la calidad en la prestación de los distintos servicios, así como la conservación de las adecuadas condiciones de funcionamiento de los edificios y sus instalaciones.

El artículo 9 del Decreto 101/2011, de 19 de abril, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, desarrolla las competencias, funciones y actuaciones de la misma.

Para cumplir dichos objetivos, se hace necesaria la contratación de estos servicios con una empresa que desarrolle las actividades objeto de la presente contratación, y que cumpla con los requisitos generales de aptitud para contratar que determina el art. 65 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP en adelante).

La ASSDA cuenta con sedes administrativas repartidas por la Comunidad Andaluza. Cada una de estas sedes tiene unas necesidades diferentes, en cuanto al mantenimiento y actuaciones a llevar a cabo. En concreto este contrato se dirige a las sedes sitas en las provincias de Sevilla, Huelva y Cádiz, cuyo mantenimiento fue objeto del lote 1 de una licitación anterior declarada desierta, para dicho lote, junto con una novedosa incorporación a las sedes de la ASSDA, sita en Marqués de Nervión, 40 en Sevilla, que se incluye en este contrato.

Debido a las distintas necesidades de cada sede, el contrato se articula en dos grandes bloques de tipología de mantenimiento, las sedes que cuentan con el mantenimiento integral y las que se incluyen dentro del mantenimiento según necesidad.

Aquellas sedes en las que se contempla la necesidad de un mantenimiento integral, son sobre las que se llevarán a cabo en su totalidad las prestaciones objeto de la presente contratación. Para estas sedes, se establecen un número mínimo de visitas de mantenimiento semanales a llevar a cabo por parte de la entidad adjudicataria, para realizar un seguimiento adecuado de las necesidades de cada sede. Este número mínimo de visitas semanales, podrá ser ajustado al alza por la entidad adjudicataria, con el visto bueno de la persona Responsable del contrato designada por la ASSDA, con el fin de mejorar la prestación del servicio.

En cambio, en las sedes en las que se considera suficiente un mantenimiento según necesidad, sólo se contempla la prestación de algunos de los servicios de este contrato, debido a que estas ya disponen de los mismos, por ejemplo, en contratos de arrendamiento donde el mantenimiento del edificio lo realice o gestione la Propiedad del inmueble o edificios compartidos con otras Administraciones donde la ASSDA no gestiona la prestación de estos servicios.

Para estas sedes que se incluyen dentro del mantenimiento según necesidad, el contrato prevé la provisión de horas, para actuaciones que sean necesarias acometer de forma puntual a requerimiento de la ASSDA. Es decir, que la entidad adjudicataria no tendrá que realizar visitas de mantenimiento a estas sedes, salvo petición expresa de la ASSDA o que la sede cuente con alguno de los servicios incluidos en el párrafo siguiente.

A parte de estos dos grandes bloques de tipología de servicios de mantenimiento, claramente diferenciados y nunca simultáneos en una misma sede, existe otro que es el servicio de mantenimiento de las fuentes de filtración de agua potable. Esta tipología de servicio de mantenimiento puede ser necesaria, y por tanto contemplarse, tanto para sedes con mantenimiento integral como para las dotadas con mantenimiento según necesidad.

Con respecto al **pago del precio del contrato**, se establece lo siguiente:

- En el caso de sedes con mantenimiento integral, o que cuenten con el servicio de mantenimiento de las fuentes de filtración de agua potable, se contempla el abono de la partida a tanto alzado que la entidad adjudicataria cobrará mensualmente por la prestación de la totalidad de este servicio. Esta partida incluye todos los gastos, con la salvedad establecida en el apartado 4.3.7. Equipos o Instalaciones en mal estado antes del inicio del contrato del PPT.
- En el caso de sedes con mantenimiento según necesidad, solo se facturará en función de los servicios realmente prestados.

Para mayor claridad, se adjunta un esquema explicativo de la forma global del contrato para poder comprender a qué sede se le aplica cada servicio:

ESQUEMA CONTRATO MANTENIMIENTO ASSDA							
MANTENIMIENTO INTEGRAL			FUENTES AGUA	CONTRA INCENDIOS	MANTENIMIENTO SEGÚN NECESIDAD		
SEDES					SEDES	Horas/Semana	
SVD SEVILLA – C/Marqués Nervión			4 días	4	SI		
SVD CÁDIZ - Arcángel S. Miguel			2 días	1	SI		
SVD HUELVA			3 días	1	SI		
						SVD CÁDIZ - Plaza de Asdrúbal	1
				15		SS.CC. SEVILLA - Seda	4
				1		P.S. SEVILLA - Avda. De la Paz	2
						ARCHIVO SEVILLA - Bellavista	0,5
TOTAL			9 días	22		TOTAL HORAS SEMANALES	7,5
<p>Pago mensual a tanto alzado al adjudicatario por el mantenimiento de las sedes con mantenimiento integral y las que incluyan el servicio de mantenimiento de las fuentes de filtración de agua potable. Además en estas sedes, durante el primer mes de fase de implantación, se abonarán los importes correspondientes a los trabajos de equipos en mal estado antes del inicio del contrato.</p>						<p>Sedes incluidas en el mantenimiento según necesidad. Las horas sólo serán empleadas según necesidad.</p>	

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El artículo primero del Decreto 101/2011, de 19 de abril, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, dispone que la ASSDA se configura como agencia pública empresarial de las previstas en el artículo 68.1.b) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía. Ésta goza de personalidad jurídica pública diferenciada, con plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento de sus fines, autonomía de gestión, así como patrimonio y tesorerías propios.

La ASSDA tiene su sede institucional en la ciudad de Sevilla, sin perjuicio de disponer de otras sedes o estructuras administrativas de carácter territorial para el cumplimiento de sus funciones. De acuerdo con el artículo cuarto del citado Decreto 101/2011, de 19 de abril.

La sección séptima del referido Decreto establece la estructura territorial de la ASSDA. Y en su artículo veinte fija la estructura de la ASSDA en servicios centrales y territoriales. Los servicios centrales y territoriales se estructurarán en unidades administrativas organizadas e integradas conforme a las áreas de trabajo y competencias a desarrollar por la ASSDA.

El siguiente artículo define las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de servicios sociales y los servicios territoriales. Estos servicios territoriales desarrollarán y ejecutarán en sus respectivos ámbitos provinciales, los correspondientes planes de actuación, así como las funciones y tareas cuyo desarrollo les sea atribuido.

Por su parte el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, estipula que en los lugares de trabajo y, en particular, sus instalaciones, deberán ser objeto de un mantenimiento periódico, de forma que sus condiciones de funcionamiento satisfagan siempre las especificaciones del proyecto, subsanándose con rapidez las deficiencias que puedan afectar a la seguridad y salud de los trabajadores. En desarrollo de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, como norma legal por la que se determina el cuerpo básico de garantías y responsabilidades preciso para establecer un adecuado nivel de protección de la salud de los trabajadores frente a los riesgos derivados de las condiciones de trabajo, en el marco de una política coherente, coordinada y eficaz.

3. OBJETO

3.1. Antecedentes

La ASSDA licitó un contrato de mantenimiento integral en 2021, a través del expediente CA-20/2020, el cual se dividía en tres lotes. El lote 1 incluía las sedes sitas en Sevilla, Cádiz y Huelva. El lote 2 Córdoba y Jaén. Y el lote 3 Málaga y Granada.

Tanto el lote 2, como el 3 fueron adjudicados satisfactoriamente y actualmente se encuentran en fase de ejecución. Pero el lote 1 se declaró desierto y por este motivo, ha sido necesario volver a licitarlo, incorporando la nueva sede sita en Marqués de Nervión, que ha sido adscrita a la ASSDA en enero de 2021.

Con anterioridad a ello, se habían realizado contratos independientes para prestar los servicios de mantenimiento y conservación de sedes, control de plagas, protección contra incendios, mantenimiento de las instalaciones del ascensor, mantenimiento del mobiliario e instalación y conservación de fuentes de filtración de agua potable. Para una coordinación más eficiente entre estos servicios, se hace tan necesaria la licitación de este contrato, para conseguir una prestación del servicio de mantenimiento integral, completo, coordinado y programado. Cubriendo así cualquier necesidad de las sedes de la ASSDA en todas sus provincias.

Los elementos que conforman el objeto de la presente contratación de los Servicios de Mantenimiento Integral y Conservación de las Sedes Administrativas de la ASSDA son: mantenimiento del edificio, mantenimiento de la instalación climatización, mantenimiento de la instalación eléctrica, mantenimiento del ascensor, mantenimiento de la instalación de protección contra incendios, control de plagas, mantenimiento del mobiliario, mantenimiento de las fuentes de agua, mantenimiento del patio exterior, azotea y vegetación existente; y mantenimiento del centro de transformación.

Por lo expuesto, el objeto de la presente contratación es esencial para la consecución de los objetivos perseguidos por esta Agencia.

3.2. Justificación de la NO división en lotes

En cumplimiento del apartado tercero del artículo 99 de la LCSP, siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes.

La ASSDA licitó un contrato de mantenimiento integral en 2021, a través del expediente CA-20/2020, el cual se dividía en tres lotes. El lote 1 incluía las sedes sitas en Sevilla, Cádiz y Huelva. El lote 2 Córdoba y Jaén. Y el lote 3 Málaga y Granada.

Tanto el lote 2, como el 3 fueron adjudicados satisfactoriamente y actualmente se encuentran en fase de ejecución. Pero el lote 1 se declaró desierto y por este motivo, ha sido necesario volver a licitarlo, incorporando la nueva sede sita en Marqués de Nervión, que ha sido adscrita a la ASSDA en enero de 2021.

A continuación se van a tratar de explicar lo más detalladamente posible, las razones por las cuales no se divide en lotes este contrato.

Tras estudiar la anterior licitación, se podría considerar como principal motivo por el que el lote 1 del quedó desierto, fue su escaso atractivo económico derivado de que gran parte del presupuesto de licitación de este lote se correspondiera con mantenimientos según las necesidades. Esto sólo aseguraba un reducido ingreso económico por la entidad adjudicataria para estas sedes pero la comprometía al mantenimiento de una estructura de empresa que permitiera atender las necesidades que surgieran en la forma y plazos establecidos.

Entendemos que al elevar el precio a tanto alzado debido a la incorporación de una nueva sede recientemente adscrita a la ASSDA en la modalidad de mantenimiento integral, se ve aumentado el atractivo económico de la licitación fomentando la concurrencia y recibiendo previsiblemente un suficiente número de ofertas.

Como se ha enumerado anteriormente este contrato engloba tres provincias. Cada una de las cuales por separado tiene menor atractivo económico, en comparación con los servicios y requisitos que se exigen a la entidad adjudicataria. En cambio, englobando estas tres provincias en un único lote, se consigue cubrir la posible aparición de la necesidad de prestación de un servicio que de forma regular no es preciso, en aquellas sedes con mantenimiento según necesidad.

Por otra parte, la división en lotes no procede debido a la pequeña envergadura de alguna de las sedes de cada provincia, lo que dificultaría la adjudicación de ciertas provincias dada la posibilidad de que queden desiertos, en vista de la escasa cuantía económica y condicionamiento del mantenimiento de las sedes que cuentan con el mantenimiento según necesidad. De esta forma, se consigue el desarrollo del contrato de forma coordinada y por una entidad que esté disponible en cualquier momento para las necesidades puntuales de la ASSDA, en sedes incluidas en el servicio de mantenimiento según necesidad y cubriendo completamente la necesidad de las sedes con el mantenimiento integral.

Entendemos que sería antieconómico dividir en lotes uniprovinciales y presumiblemente se quedaría desierto algún lote. Ya que, lo que hace atractivo este contrato es el pago a tanto alzado fijo mensual que percibirá la entidad adjudicataria por el mantenimiento de las sedes con mantenimiento integral y el conjunto de las tres provincias.

Con respecto al anterior contrato de mantenimiento CA-20/2020, del cual se deriva este contrato, las conclusiones del **Informe de letrado AJ-CIPSC 2020/314, del PCAP**, fueron las siguientes:

“De la división en lotes (art. 116.4.G LCSP): El contrato se divide en dos lotes que engloban las provincias de Andalucía oriental y Andalucía occidental. Si bien comparto las razones dadas para incluir el conjunto de los servicios a prestar en cada edificio en atención a la naturaleza del contrato (mantenimiento global), discrepo de la forma en que se realizan los (dos) lotes por razón territorial, dado que el motivo aducido para no ofertar lotes provinciales (la posibilidad de desierto por escaso valor del mantenimiento de determinados inmuebles) cede ante la posibilidad de incluir el conjunto de inmuebles ubicados en la misma provincia en el mismo lote uniprovincial, adquiriendo así un volumen de espacios que entiendo es suficiente para provocar la presentación de ofertas en cada provincia. Y es que para el caso de que el centro gestor tenga la evidencia de que el escaso valor económico de los importes que resultaran de la división en lotes provinciales impidiera la presentación de ofertas (por resultar antieconómica), deberá modificar la memoria para incluir tales datos y así justificar debidamente su propuesta.”

Estas conclusiones del informe de letrado, derivaron en un aumento de la cantidad de lotes, de dos lotes inicialmente, Andalucía oriental y Andalucía occidental, a tres lotes. Que fueron, lote 1 (Sevilla, Huelva, Cádiz), lote 2 (Córdoba y Jaén) y Lote 3 (Málaga y Granada). De este contrato, el lote 1 fue declarado desierto y el resto de lotes, adjudicados y actualmente son contratos en funcionamiento.

En el contrato actual, la posibilidad de dividir en lotes uniprovinciales, no se contempla, ya que el volumen de espacios no es suficiente para provocar la presentación de ofertas en cada provincia por separado. En este sentido, se tiene la evidencia de que el escaso valor económico de los importes que resultarían de la división en lotes provinciales impediría la presentación de ofertas, por resultar antieconómica. Ya que en la anterior licitación este mismo contrato, que antes era un lote independiente fue declarado desierto, por no concurrir ninguna oferta, esta es la evidencia, que ya ha ocurrido.

Ahora, con la novedad de añadir la nueva sede sita en la calle Marqués de Nervión, 40, en Sevilla, se espera que se reciban ofertas, por resultar más atractivo el valor económico del contrato, al haber sumado el servicio de mantenimiento de las tres provincias, junto con la sede de Marqués de Nervión.

Esta es la principal razón por la cual se van a licitar en un único lote las sedes de estas tres provincias, Sevilla, Cádiz y Huelva, para tratar de evitar que ninguna provincia se quede de nuevo desierta.

Cabe señalar que la esencia de un mantenimiento integral, radica en la realización de este servicio de forma integral por una única empresa. Si cada parte de un servicio de mantenimiento se adjudica a una empresa diferente, no estaríamos ante un mantenimiento integral, sino ante varios contratos independientes de mantenimientos diversos.

El objetivo de un contrato mantenimiento integral es la realización de este servicio íntegramente por una única empresa. Esto permite que la coordinación sea completamente eficaz, evitando así problemas de comunicación, de derivaciones de responsabilidad entre distintas empresas y de desacoplamiento de trabajos en un mismo edificio.

Otro de los motivos, por los que es necesario contratar un mantenimiento integral con una sola empresa por cada sede, es que al realizar un trabajo puede afectar a otro distinto. Y esto podría crear ciertos conflictos de responsabilidades. El hecho de que una sola empresa se ocupe de toda una sede, con todas las tareas, permite unificar el responsable de cualquier acontecimiento que surja o problema imprevisto en una única entidad.

Por último justificar que, es necesario realizar el contrato con una empresa de tamaño suficiente, para disponer de todos los recursos materiales y humanos necesarios, para ejecutar este contrato. Ya que es necesario especialización en ciertos trabajos, disponibilidad 24 horas al día los 365 días del año, así como disponibilidad geográfica para las tres provincias en las que se ubican las diferentes sedes.

En la tabla de descripción de cada sede del PPT y esta Memoria, no se incluyen las dimensiones en metros cuadrados de cada sede, debido a que por las características de cada una de nuestras sedes, no ocupamos los edificios al completo, sino plantas parciales en aquellas sedes donde se contrata el servicio de mantenimiento integral. Salvo la reciente sede adscrita sita en Marqués de Nervión, 40, en Sevilla, que es un edificio completo de 4 alturas con patio exterior y casi en edificación asilada.

En resumen, por los motivos anteriormente expuestos y por el escaso caso valor económico de los lotes que resultarían de dividir en lotes de manera independiente cada provincia, se unen las tres en un único lote para así asegurar la presentación de ofertas y salvaguardar la viabilidad de este contrato. Cualquier otra división en más lotes podría impedir la presentación de ofertas por resultar antieconómica, en proporción al volumen y complejidad de este contrato.

Sedes incluidas en este contrato:

	SERVICIO	DIRECCIÓN
1	SVD CÁDIZ	C/ Arcángel San Miguel, nº 2; planta baja, puerta 1. CP 11008.
2	SVD CÁDIZ	Plaza de Asdrúbal, s/n. CP 11008.
3	SVD HUELVA	Edificio INSUR. Avda. Tomás Domínguez, nº 8; 4ª planta, módulos 5 a 12. CP 21001.
4	SS.CC. SEVILLA	C/ Seda, Nave V Polígono Hytasa. CP 41006.
5	P.S. SEVILLA	Avda. De la Paz, s/n, Planta 3ª. CP 41013.
6	ARCHIVO SEVILLA	Carretera de Isla Mayor s/n, Bellavista. CP 41014.
7	SVD SEVILLA	Calle Marqués de Nervión, n.º 40, CP 41005.

4. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO A PRESTAR POR LA EMPRESA ADJUDICATARIA

4.1. Servicio a prestar

La empresa adjudicataria será la encargada de efectuar las actuaciones que a continuación se describen, necesarias para desarrollar los Servicios de Mantenimiento Integral y Conservación de las Sedes Administrativas de la ASSDA. Y asegurar el correcto funcionamiento de todas las instalaciones en las que la ASSDA ejerce sus funciones.

Estas actuaciones son:

- Mantenimiento del edificio.
- Mantenimiento de las instalaciones de climatización.
- Mantenimiento de las instalaciones de electricidad.
- Mantenimiento de las instalaciones del ascensor.
- Mantenimiento del patio exterior, azotea y la vegetación existente.
- Mantenimiento del centro de transformación.
- Mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios.
- Control de plagas.
- Mantenimiento del mobiliario.
- Instalación y mantenimiento de fuentes de filtración de agua potable.

Las tareas a realizar en cada una de las partes anteriormente citadas, se detallan en los Anexos del Pliego de Prescripciones Técnicas. Donde se especifica qué incluye cada servicio, las revisiones obligatorias y las sedes donde van a desarrollarse dichas tareas.

4.2. Pago del precio

Para este contrato se establecen dos formas de pago totalmente diferenciadas:

A) Cuando la sede está incluida en el mantenimiento integral, o cuenta con el servicio de mantenimiento de las fuentes de filtración de agua potable, se abonará a la entidad adjudicataria un importe fijo mensual, que incluye todos los gastos correspondientes a la prestación de dichos servicios. Sin perjuicio de la partida por precios unitarios reservados para elementos o equipos en mal estado antes del inicio del contrato, definido en el apartado 4.3.7. del Pliego de Prescripciones Técnicas.

La sede sita en la calle Marqués de Nervión, 40, en Sevilla es la única que cuenta con los servicios de mantenimiento de las instalaciones del ascensor, centro de transformación y mantenimiento del patio exterior, azotea y vegetación existente. Ya que es la única sede en la que mantenemos un edificio completo independiente, que se incluya en el mantenimiento integral.

B) Cuando la sede está incluida en el mantenimiento según necesidad, al no estar previsto la realización de ninguna tarea sin la petición expresa de la ASSDA, en el momento en que surja una necesidad, la ASSDA lo comunicará a la entidad adjudicataria y ésta acudirá a la sede para prestar el servicio para el cual haya sido convocado. Se abonarán a la entidad adjudicataria los servicios efectivamente prestados (mano de obra y materiales requeridos para ello).

Esta parte del presupuesto se organiza por precios unitarios. Y se podrá disponer de ella o no, según surja o no la necesidad.

Con respecto a la forma de pago a la entidad adjudicataria, para sedes incluidas en el mantenimiento según necesidad, se abonará las horas de trabajo de la mano de obra, conforme al importe ofertado por la entidad adjudicataria. Los materiales empleados, así como los equipos, conforme a los precios establecidos en la Memoria Justificativa y en su defecto, en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía, incrementados en un 5%. Y en ausencia de ello, tal y como se indica en el apartado 4.3.3. del PPT.

5. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución para la realización de los servicios de mantenimiento integral y conservación de sedes, según recoge el pliego de cláusulas administrativas particulares (PCAP en adelante), es de dos años, a contar desde la formalización del contrato, prorrogable por anualidades con un máximo de tres. Sin perjuicio de posibles requerimientos posteriores motivados por el incumplimiento de las obligaciones contraídas.

6. ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA

6.1. Resumen del Presupuesto y Valor Estimado del Contrato

PARTIDAS	1ª ANUALIDAD	2ª ANUALIDAD	3ª ANUALIDAD	4ª ANUALIDAD	5ª ANUALIDAD
PARTIDA A TANTO ALZADO (Mantenimiento Integral + Fuentes Agua)	111.857,40 €	111.857,40 €	111.857,40 €	111.857,40 €	111.857,40 €
PARTIDA POR PRECIOS UNITARIOS (Mantenimiento Según Necesidad + Sustituciones + Elementos en mal estado antes del inicio del contrato)	29.089,00 €	9.282,62 €	9.282,62 €	9.282,62 €	9.282,62 €
TOTAL ANUALIDAD	140.946,40 €	121.140,02 €	121.140,02 €	121.140,02 €	121.140,02 €
PRESUPUESTO LICITACIÓN	262.086,42 €				
3 PRÓRROGAS			363.420,06 €		
21% IVA SOBRE PL	55.038,15 €				
20% Modificación prevista pliegos (sobre presup.licitación)	52.417,28 €				
10% art.309.1 LCSP (sobre precios unitarios)	3.837,16 €				
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO			681.760,92 €		

El contrato se divide en cinco grupos de gastos que cubren las cinco áreas en las que se divide el contrato. Quedan definidas en los anexos del PPT y deberán ser tenidas en cuenta por las entidades licitadoras para la elaboración de sus ofertas. Son las siguientes:

1. Mantenimiento integral
2. Instalación y mantenimiento de Fuentes de Filtración de Agua Potable
3. Mantenimiento de las Instalaciones de Protección Contra Incendios
4. Mantenimiento según necesidad y sustituciones
5. Elementos o instalaciones en mal estado antes del inicio del contrato

1. Mantenimiento integral

El primer grupo denominado Mantenimiento integral es una partida a tanto alzado, que cubre la totalidad de los gastos de las sedes con este servicio. Estas sedes se indican en el ANEXO IX: SEDES INCLUIDAS EN EL MANTENIMIENTO INTEGRAL del PPT.

El mantenimiento integral abarca los siguientes servicios:

- ✓ Mantenimiento del edificio en general
- ✓ Mantenimiento de la instalación de climatización
- ✓ Mantenimiento de la instalación eléctrica de baja tensión
- ✓ Mantenimiento del centro de transformación (exclusivo de la sede de Marqués de Nervión, 40, Sevilla)
- ✓ Control de plagas
- ✓ Mantenimiento del mobiliario diverso y traslado de mobiliario
- ✓ Mantenimiento de las instalaciones del ascensor (exclusivo de la sede de Marqués de Nervión, 40, Sevilla)
- ✓ Mantenimiento del patio exterior, azotea y la vegetación existente (exclusivo de la sede de Marqués de Nervión, 40, Sevilla)

El servicio de mantenimiento de las fuentes de filtración de agua potable, constituye una partida a tanto alzado, que cubre la totalidad de este servicio. Y junto con el grupo de mantenimiento integral, se pagará mensualmente a la entidad adjudicataria.

2. Instalación y mantenimiento de Fuentes de Filtración de Agua Potable

Este grupo, como ya se ha explicado en el punto anterior, es una partida a tanto alzado, que cubre cualquier gasto que se origine con este concepto. Es exclusivo de las fuentes de filtración de agua potable. Y en los siguientes apartados se podrá observar con detalle el desglose del presupuesto de esta partida.

Las sedes que cuentan con este servicio se detallan en el ANEXO XI: INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE FUENTES DE FILTRACIÓN DE AGUA POTABLE del PPT.

3. Mantenimiento de las Instalaciones de Protección Contra Incendios

Partida a tanto alzado, que cubre cualquier gasto que se origine en el mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como las horas de trabajo necesarias para las revisiones obligatorias según la normativa vigente. En los siguientes apartados se detallará el desglose del presupuesto de esta partida.

Las sedes que cuentan con este servicio se detallan en el ANEXO VI: MANTENIMIENTO DE LA INSTALACIÓN DE DETECCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS del PPT.

4. Mantenimiento según necesidad y sustituciones

Este grupo tiene un funcionamiento completamente distinto que los anteriores, en este caso, las sedes que se incluyen en este grupo, no tienen inicialmente necesidad de un mantenimiento periódico, prefijado o previsto. Pero se realiza una reserva presupuestaria en forma de horas, para mano de obra, y sustituciones, para materiales y elementos que requieran sustitución por otro, por si surgiese esta necesidad imprevista.

Esta partida, cuenta con la particularidad de que podrá emplearse o no. Sólo por iniciativa de la ASSDA, por escrito, comunicará a la entidad adjudicataria, una vez surgida esta necesidad, la tarea que debe realizar y el pago se realizará una vez ejecutada la tarea. Para la realización de estas tareas, la entidad adjudicataria deberá redactar un presupuesto del trabajo, teniendo en cuenta los precios máximos previstos en esta Memoria. Este presupuesto deberá ser aceptado expresamente por la ASSDA, para poder realizar el trabajo y posteriormente facturar en función de los servicios realmente prestados.

Las sedes que se incluyen en este mantenimiento se detallan en el ANEXO X: SEDES INCLUIDAS EN MANTENIMIENTO SEGÚN NECESIDAD.

5. Elementos o equipos en mal estado antes del inicio del contrato

Para el caso de equipos o instalaciones en mal estado antes del inicio del contrato, y que la entidad adjudicataria o la ASSDA advierta la necesidad de su reparación o sustitución. Se acudirá a la partida reservada a tal efecto, por precios unitarios, del presupuesto para la parte del equipo o instalación a reemplazar.

Este presupuesto se reserva exclusivamente para sedes con mantenimiento integral. Sólo se facturará en función de los servicios realmente ejecutados.

La posibilidad de encontrar equipos o instalaciones en al estado antes del inicio del contrato, **sólo será posible durante la fase de implantación del contrato**, ya que se entiende que a partir de este plazo, será responsabilidad de la entidad adjudicataria el mantenimiento de los equipos e instalaciones.

Cuando transcurra esta fase de implantación del contrato, e independientemente de si se encuentran o no equipos en mal estado antes del inicio del contrato, **el presupuesto no consumido, se acumulará a la partida por precios unitarios para sedes según necesidad**, en caso de requerir sustitución de un equipo o instalación.

6.2. Costes Salariales

Los costes salariales de referencia, han sido obtenidos del Convenio Colectivo Siderometalúrgico de la Provincia de Sevilla, para la categoría de Oficial de Primera, del año 2020. En confirmación del cumplimiento de lo establecido en el artículo 100 de la LCSP.

Los costes salariales se han dividido en tres partes, por un lado los del mantenimiento integral, por otro los del mantenimiento según necesidad y por último, para la partida de equipos o instalaciones en mal estado antes del inicio del contrato.

- Costes Salariales Mantenimiento Integral:

MANTENIMIENTO INTEGRAL			COSTES SALARIALES
SEDE	JORNADA SEMANAL (HORAS)	% OCUPACIÓN EN 40 HORAS SEMANALES	TOTAL ANUAL
SVD SEVILLA MARQUÉS NERVIÓN	32	80,00 %	22.092,79 €
SVD CADIZ ARCÁNGEL SAN MIGUEL	16	40,00 %	11.046,39 €
SVD HUELVA	24	60,00 %	16.569,59 €
	72		49.708,77 €
			PRECIOS CONVENIO COLECTIVO AÑO 2020

- Costes Salariales Mantenimiento Según Necesidad:

MANTENIMIENTO SEGÚN NECESIDAD			COSTES SALARIALES
SEDE	JORNADA SEMANAL (HORAS)	% OCUPACIÓN EN 40 HORAS SEMANALES	TOTAL ANUAL
SVD CÁDIZ PLAZA DE ASDRÚBAL	1	2,50 %	690,40 €
SS.CC. SEVILLA C/ SEDA	4	10,00 %	2.761,60 €
POLÍGONO SUR SEVILLA	2	5,00 %	1.380,80 €
ARCHIVO SEVILLA BELLAVISTA	0,5	1,25 %	345,20 €
	7,5		5.178,00 €
			PRECIOS CONVENIO COLECTIVO AÑO 2020

- Costes Salariales para el arreglo de equipos o instalaciones en mal estado antes del inicio del contrato:

EQUIPOS O INSTALACIONES EN MAL ESTADO ANTES DEL INICIO DEL CONTRATO			COSTES SALARIALES
SEDE	JORNADA SEMANAL (HORAS)	% OCUPACIÓN EN 40 HORAS SEMANALES	TOTAL ANUAL
CUALQUIERA CON MANTENIMIENTO INTEGRAL	7,5	18,75 %	5.178,00 €
	7,5		5.178,00 €
			PRECIOS CONVENIO COLECTIVO AÑO 2020

6.3. Presupuesto para el Mantenimiento Integral

El presupuesto del mantenimiento integral, se aplica de forma exclusiva para las sedes que cuenten con este servicio y son las detalladas en el **ANEXO IX: SEDES INCLUIDAS EN EL MANTENIMIENTO INTEGRAL** del PPT.

Los gastos desglosados del mantenimiento integral para una anualidad son:

PRESUPUESTO MANTENIMIENTO INTEGRAL	
COSTES DIRECTOS	
Costes Salariales	49.708,77 €
Partida Edificio en General (€/año)	10.967,84 €
Partida Climatización (€/año)	11.466,00 €
Partida Electricidad (€/año)	2.742,18 €
FUENTES AGUA	8.962,00 €
CONTRA INCENDIOS	8.836,02 €
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	1.315,00 €
TOTAL COSTES DIRECTOS	93.997,82 €
COSTES INDIRECTOS	
GASTOS GENERALES ESTRUCTURA (13%)	12.219,72 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	5.639,87 €
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	17.859,58 €
TOTAL PRESUPUESTO ANUAL MANTENIMIENTO INTEGRAL	111.857,40 €

Las partidas de Edificio en General, Climatización y Electricidad se desglosan de la siguiente forma:

*Los precios de las tres partidas siguientes de Edificio en General, Climatización y Electricidad, han sido obtenidos de la Base de Costes de la Construcción de Andalucía del año 2017 (no existe otra publicada más reciente), actualizados conforme al IPC, para que sean precios ajustados a mercado, se han incrementado un 5%.

A) Presupuesto para sustituciones de la partida de mantenimiento del edificio en general:

Desmontado de inodoro	4,73	6	28,38 €
Desmontado de lavabo	4,73	6	28,38 €
Picado de paramentos alicatados	5,36	10	53,60 €
Levantado de Solado	2,71	10	27,10 €
Desmontado de Puerta	2,7	5	13,50 €
Demolición de Tabicón	7,71	10	77,10 €
Desmontado de instalación fontanería	62,09	10	620,90 €
Desmontado de tapajuntas de ventanas	4,05	5	20,25 €
Demolición selectiva de urinario y cisterna	8,51	5	42,55 €
Pinturas	4,52	100	452,00 €
Inodoro	164,41	6	986,46 €
Lavabo	104,02	6	624,12 €
Alicatado con azulejo	32,6	25	815,00 €
Solado con baldosas cerámicas	22,98	10	229,80 €
Puerta cortafuego abatible de 1 hoja	449,68	2	899,36 €
Demolición de puerta de madera	4,18	5	20,90 €
Puerta de paso	151,01	5	755,05 €
Urinario mural con separadores y sifón	228,45	6	1.370,70 €
Techo Placas Yeso Desmontable	28,83	100	2.883,00 €
Otros (5% del total para cualquier elemento no previsto)			497,41 €
TOTAL			10.445,56 €
AUMENTO 5% POR IPC			10.967,84 €

B) Presupuesto para sustituciones de la partida de mantenimiento de la instalación de climatización:

ELEMENTO (Características técnicas definidas en el Anexo III PPT)	PRECIO UNITARIO (€/UNID)	NÚMERO (UNIDADES)	PRECIO TOTAL
SPLIT de PARED	1.200	2	2.400,00 €
CASSETTE de TECHO	2.000	2	4.000,00 €
CLIMATIZACIÓN POR CONDUCTOS (UNID INT Y EXT)	2.000	2	4.000,00 €
Otros (5% del total para cualquier elemento no previsto)			520,00 €
TOTAL			10.920,00 €
AUMENTO 5% POR IPC			11.466,00 €

*Características técnicas definidas en el PPT.

C) Presupuesto para sustituciones de la partida de mantenimiento de la instalación eléctrica de baja tensión:

ELEMENTO	PRECIO UNITARIO (€/UNID o €/m2)	NÚMERO (UNID o m2)	PRECIO TOTAL
Circuito monofásico 3 conductores. 2,5mm2. Empotrado.	3,32	10	33,20 €
Punto de Luz sencillo empotrado	24,77	4	99,08 €
Toma corriente empotrada 10/16 A con 2,5mm2	23,04	2	46,08 €
Aplique Techo/Pared hermético	34,57	2	69,14 €
Interruptor automático magnetotérmico bipolar de 16 A	11,58	4	46,32 €
Circuito monofásico 3x6mm2 empotrado	7,4	10	74,00 €
Interruptor automático magnetotérmico bipolar de 25 A	88,1	4	352,40 €
Caja empotrable con puerta opaca	24,77	2	49,54 €
Interruptor general automático 40 A	42,07	4	168,28 €
Interruptor diferencial 300mA	91,27	2	182,54 €
Interruptor diferencial 30mA	93,73	2	187,46 €
Interruptor automático magnetotérmico 10A	12,43	4	49,72 €
Material auxiliar para instalaciones eléctricas	1,48	10	14,80 €
Detector movimiento infrarrojos automatización sist. alumbrado	71,05	1	71,05 €
Interruptor crepuscular con célula fotoeléctrica integrada	84,43	1	84,43 €
Luminaria circular de techo Downlight	85,48	2	170,96 €
Lámpara fluorescente downlight compacta TC-D de 26 W	4,47	10	44,70 €
Luminaria cuadrada modular 596x596x91mm 3 lámp fluorescentes 18 W	79,49	4	317,96 €
Tubo fluorescente TL de 18 W	7,21	10	72,10 €
Luminaria lineal 1486x85x85mm 1 lámpara fluorescente T5 de 49 W	145,69	2	291,38 €
Tubo fluorescente T5 de 49 W	6,21	10	62,10 €
Otros (5% del total para cualquier elemento no previsto)			124,36 €
TOTAL			2.611,60 €
AUMENTO 5% POR IPC			2.742,18 €

6.4. Presupuesto para el Mantenimiento de las Instalaciones de Protección Contra Incendios

Las sedes que cuentan con este servicio, así como el número de elementos existentes en cada sede, se detallan en el ANEXO VI: MANTENIMIENTO DE LA INSTALACIÓN DE DETECCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS del PPT.

Para calcular el presupuesto para el mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios se ha realizado cogiendo como referencia el coste de los dos últimos contratos realizados por esta agencia, para el mantenimiento de estas instalaciones.

Este presupuesto cubre la totalidad de los gastos generados y se desglosa se la siguiente forma:

Precios por mantenimiento (Unid/año)	Licitación	Entidad 1	Entidad 2	Entidad 3	Entidad 4	MEDIA ARITMÉTICA	N.º ELEMENTOS	TOTAL
Extintores	8,00 €	7,50 €	8,00 €	8,00 €	6,40 €	7,58 €	50	379,00 €
sistemas de detección automática	120,00 €	85,00 €	120,00 €	60,00 €	96,00 €	96,20 €	1	96,20 €
BIE	12,00 €	12,50 €	8,00 €	8,00 €	9,60 €	10,02 €	8	80,16 €
Luces de emergencia	7,00 €	7,50 €	5,00 €	6,00 €	5,60 €	6,22 €	50	311,00 €
pulsadores de alarma	7,00 €	7,50 €	5,00 €	6,00 €	5,60 €	6,22 €	8	49,76 €
detectores	7,00 €	7,50 €	7,00 €	7,00 €	5,60 €	6,82 €	56	381,92 €
sirena interior	7,00 €	7,50 €	7,00 €	6,00 €	5,60 €	6,62 €	6	39,72 €
Botella Gas Novec						150,00 €	1	150,00 €
								1.487,76 €

LISTADO DE ELEMENTOS FUNGIBLES O EQUIPOS	PRECIO UNITARIO (€/Unidad)	NÚMERO (Unidades)	PRECIO TOTAL
Extintores de polvo ABC	41,83	15	627,45 €
Extintores de CO ₂	78,45	10	784,50 €
Central de detección automática de incendio	237,27	1	237,27 €
BIE	361,34	1	361,34 €
Luces de emergencia	41,73	10	417,30 €
Detector de incendio	19,11	2	38,22 €
Pulsador de alarma	11,64	2	23,28 €
Sirenas interior	35,79	1	35,79 €
Placa de señalización de equipos contra incendio	5,79	10	57,90 €
Placa de señalización de medios de evacuación	8,92	10	89,20 €
Botella Gas Novec	150	1	150,00 €
Otros (5% del total para cualquier elemento no previsto)			141,11 €
TOTAL PRESUPUESTO SUSTITUCIONES			2.963,36 €
AUMENTO 3% POR IPC			3.052,26 €

Coste por cada revisión		225,00 €
Coste Mano Obra	19€/hora x 7 horas	133,00 €
Número Revisiones Anuales		4
Número de Sedes Incluidas		3
TOTAL COSTE REVISIONES ANUAL		4.296,00 €

PRESUPUESTO CONTRA INCENDIOS	
REVISIONES ANUALES	4.296,00 €
MANTENIMIENTO	1.487,76 €
SUSTITUCIONES	3.052,26 €
TOTAL	8.836,02 €

6.5. Presupuesto para la instalación y mantenimiento de Fuentes de Filtración de Agua Potable

MANTENIMIENTO FUENTES FILTRACIÓN AGUA POTABLE				
- PRECIO UNITARIO POR CADA DISPENSADOR MENSUAL 33€ POR 12 MESES = 396€/AÑO POR CADA FUENTE				
- PRECIO POR UNIDAD DE VASO BIODEGRADABLE COMPOSTABLE 0,05€ POR 1.000 VASOS POR SEDE = 50€/AÑO POR SEDE				
SEDE	N.º DISPENSADORES	PRECIO ANUAL MANTENIMIENTO FUENTES	PRECIO ANUAL VASOS	TOTAL ANUAL
SVD SEVILLA MARQUÉS NERVIÓN	4	1.584,00 €	50,00 €	1.634,00 €
SVD CADIZ ARCÁNGEL SAN MIGUEL	1	396,00 €	50,00 €	446,00 €
SVD HUELVA	1	396,00 €	50,00 €	446,00 €
SS.CC. SEVILLA C/ SEDA	15	5.940,00 €	50,00 €	5.990,00 €
POLÍGONO SUR SEVILLA	1	396,00 €	50,00 €	446,00 €
TOTALES	22	8.712,00 €	250,00 €	8.962,00 €

Los precios han sido obtenidos del último expediente de contratación y del actual expediente que está realizando este servicio:

Precios de vasos biodegradables compostables obtenidos de empresas con competencia en este sector:

MONOUSO.ES (ENVALIA GROUP SL.)	vason cartón 192 ml cupmatic	0,0409 €
ENVASESBIO	vaso cartón blanco 200 ml	0,0480 €
BIOPACK	vaso carton blanco bio 200 ml	0,0490 €
ECOLOGIC.COM	vaso blanco 170 ml	0,0405 €
PICKDPACK	Vaso carton blanco 250 cc	0,0456 €

Media aritmética para el suministro de vasos biodegradables compostables: 0,0448€/vaso. Por esto se redondea a 0,05€/vaso para el precio máximo de licitación. Ya que no es posible acudir a los contratos tramitados por esta Agencia anteriormente en referencia los vasos, ya que no son de las características que ahora se requieren.

Precios del mantenimiento mensual de las fuentes de agua de expedientes de contratación tramitados por la ASSDA:

- 001.12.18 - 29€/mes (entidad 1) y 22,90€/mes (entidad 2)
- 011.01.20 - 28,90€/mes (entidad 1) y 22,90€/mes (entidad 2)

Precios del mantenimiento mensual de contratos abiertos de varias provincias:

- CONTR 2612/2018 (Conselleria Medi Ambient, Agricultura i Pesca) – Precio de licitación de 25€/mes por el mantenimiento de las fuentes.
- 2018/PA/009 (Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón) – Precio de licitación de 27,77€/mes por el mantenimiento de las fuentes.
- 860/2018 (Ajuntament de Caldes de Montbui) – Precio de licitación de 38,90€/mes por el mantenimiento de las fuentes.
- 29/2018/44(2018/028) (Ajuntament de Granollers) – Precio de licitación de 26€/mes por el mantenimiento de las fuentes.
- I-26/2018 (Ajuntament de Sant Celoni) – Precio de licitación de 26€/mes por el mantenimiento de las fuentes.
- 2018/16 (Parlamento de Andalucía) – Precio de licitación de 38,99€/mes por el mantenimiento de las fuentes.
- CA-17/2018 (014.09.18), relativa a la contratación mixta de los Servicios de Instalación y mantenimiento de dispensadores de agua conectados a la red y el suministro de consumibles para los edificios sedes de la ASSDA y sus entros adscritos. Que establece un precio licitación de 0,05€/unidad por el suministro de vasos y un precio de 33€/mes para el mantenimiento de fuentes de filtración OSMOSIS y 31€/mes para las de tipo POU.

Del estudio de estos expedientes de contratación de otros órganos contratantes, se obtienen los siguientes datos:

- La horquilla de los precios de licitación para el mantenimiento mensual de dispensadores de agua conectados a la red oscila entre los 38,99€ y los 25,00€ resultando una media aritmética de 30,44€.
- La horquilla de los precios ofertados oscila entre los 33,05€ y los 14,00€, resultando una media aritmética de 21,09€.

A la luz de estos datos, la Jefatura proponente concluye que:

- El precio de licitación en el expediente de la ASSDA se corresponde con la media aritmética de los precios de licitación que actualmente proponen otros órganos contratantes para el mantenimiento de este tipo de dispensadores.
- Los precios de los contratos adjudicados por la ASSDA en los últimos dos años, están dentro de la horquilla de mercado actual, conforme a las ofertas presentadas por las entidades del sector en las licitaciones consideradas en el estudio.

Conclusiones sobre precios de licitación:

- Precio de 0,05€/unidad por el suministro de vasos biodegradables compostables.
- Precio de 33€/mes para el mantenimiento de fuentes de filtración de agua potable.

6.6. Presupuesto para el Mantenimiento según necesidad

PORCENTAJE DE HORAS NECESARIAS PARA EL MANTENIMIENTO SEGÚN NECESIDAD	
MANTENIMIENTO INTEGRAL (horas semanales)	72
MANTENIMIENTO SEGÚN NECESIDAD (horas semanales)	7,5
	10,42 %
PRESUPUESTO ANUAL POR PRECIOS UNITARIOS	
GASTOS DIRECTOS	
COSTES SALARIALES	5.178,00 €
MATERIALES SUSTITUCIONES	2.622,50 €
TOTAL GASTOS DIRECTOS	7.800,50 €
GASTOS INDIRECTOS	
GASTOS GENERALES ESTRUCTURA (13%)	1.014,06 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	468,03 €
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	1.482,12 €
TOTAL PRESUPUESTO ANUAL MANTENIMIENTO SEGÚN NECESIDAD	9.282,62 €

El porcentaje en base al cual se ha calculado la cuantía económica de materiales de sustituciones, en base a las horas de trabajo de cada tipo de mantenimiento es el siguiente:

- En mantenimiento integral se estiman 72 horas semanales de trabajo. Si a 72 horas le aplicas el 10,42%, salen las 7,5 horas semanales del mantenimiento según necesidad, es decir, que comparando el número de horas del mantenimiento integral y según necesidad, conseguimos sacar un porcentaje, que aplicaremos a las estimaciones de costes de las partidas de Edificio en General, Climatización y Electricidad.
- Las sedes incluidas en el Mantenimiento según necesidad, como se ha detallado anteriormente, en principio no requieren de los servicios de mantenimiento periódico predeterminado, por este motivo, simplemente se realiza una reserva presupuestaria por si surge esta necesidad.

Las sedes incluidas en el Mantenimiento según necesidad son las siguientes:

	SERVICIO	DIRECCIÓN	HORAS SEMANALES
1	SVD CÁDIZ	Plaza de Asdrúbal, s/n. CP 11008.	1 hora/semanal
2	SS.CC. SEVILLA	C/ Seda, Nave V Polígono Hytasa. CP 41006.	4 horas/semanales
3	P.S. SEVILLA	Avda. De la Paz, s/n, Planta 3ª. CP 41013.	2 horas/semanales
4	ARCHIVO SEVILLA	Carretera de Isla Mayor s/n, Bellavista. CP 41014.	0,5 horas/semanales
TOTAL			7,5 horas/semanales

El funcionamiento de este tipo de mantenimiento se define en el ANEXO X: SEDES INCLUIDAS EN MANTENIMIENTO SEGÚN NECESIDAD del PPT.

Se ha realizado una previsión del número de horas semanales necesarias para atender las necesidades que puedan surgir en sedes incluidas en el mantenimiento según necesidad.

Para obtener el precio unitario de la hora de la mano de obra, se ha realizado dividiendo los costes salariales entre el número de horas anuales, obteniendo un precio unitario por hora, de coste directo de la mano de obra. Sumando con los costes indirectos de 13% de gastos generales y 6% de beneficio industrial. Sumaría el precio total detallado en la tabla siguiente, a lo cual se hace realiza una estimación de **25€/hora mano obra. Precio final IVA excluido** para la realización de la ofertas. Y para trabajos fuera de la jornada normal, en fines de semana, festivos o fuera del horario laboral, con un recargo del 35% sobre el precio inicial, se estima en **33€/hora extra mano obra. Precio final IVA excluido** para la realización de la ofertas.

La entidad adjudicataria no podrá facturar ningún concepto por desplazamiento ni kilometraje, que se consideran incluidos en el precio por hora de la mano de obra, como gasto indirecto.

COSTE MANO OBRA PARA MANTENIMIENTO SEGÚN NECESIDAD	
COSTES SALARIALES	5.178,00 €
HORAS ANUALES	390
PRECIO POR HORA COSTE DIRECTO	13,28 €
COSTES INDIRECTOS (19%)	2,52 €
TOTAL	15,80 €
RECARGO 35% HORAS EXTRA	21,33 €

6.7. Presupuesto para Equipos o Instalaciones en mal estado antes del inicio del contrato

TOTAL HORAS DE MANO DE OBRA + INVERSIÓN EN INMOVILIZADO	
GASTOS DIRECTOS	
COSTES SALARIALES	5.178,00 €
MATERIALES SUSTITUCIONES	11.466,00 €
TOTAL GASTOS DIRECTOS	16.644,00 €
GASTOS INDIRECTOS	
GASTOS GENERALES ESTRUCTURA (13%)	2.163,72 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	998,64 €
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	3.162,38 €
TOTAL PRESUPUESTO PARA EQUIPOS O INSTALACIONES EN MAL ESTADO ANTES DEL INICIO DEL CONTRATO	19.806,38 €

ELEMENTO (Características técnicas definidas en el Anexo III PPT)	PRECIO UNITARIO (€/UNID)	NÚMERO (UNIDADES)	PRECIO TOTAL
SPLIT de PARED	1.200	2	2.400,00 €
CASSETTE de TECHO	2.000	2	4.000,00 €
CLIMATIZACIÓN POR CONDUCTOS (UNID INT Y EXT)	2.000	2	4.000,00 €
Otros (5% del total para cualquier elemento no previsto)			520,00 €
TOTAL			10.920,00 €
AUMENTO 5% POR IPC			11.466,00 €

El objetivo de este presupuesto es que no repercutan de forma negativa, en forma de gasto extraordinario, sobre la entidad adjudicataria, cualquier gasto que se origine en elementos o equipos que ya estuviesen en mal estado antes del inicio del contrato.

Este presupuesto se reserva exclusivamente para sedes con mantenimiento integral. Sólo se facturará en función de los servicios realmente ejecutados.

La posibilidad de encontrar equipos o instalaciones en al estado antes del inicio del contrato, **sólo será posible durante la fase de implantación del contrato**, ya que se entiende que a partir de este plazo, será responsabilidad de la entidad adjudicataria el mantenimiento de los equipos e instalaciones.

Sólo se facturará en función de los servicios realmente ejecutados.

Cuando transcurra esta fase de implantación del contrato, e independientemente de si se encuentran o no equipos en mal estado antes del inicio del contrato, el presupuesto no consumido, se acumulará a la partida por precios unitarios para sedes según necesidad, en caso de requerir sustitución de un equipo o instalación.

6.8. Justificación de la adecuación del presupuesto a precios de mercado.

Tal y como establece el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto base de licitación deberá ser adecuado a los precios de mercado. Además se desglosarán los gastos directos e indirectos, y otros eventuales gastos calculados para su elaboración.

En apartados anteriores se ha desglosado el presupuesto para justificar la forma en que se ha calculado, cumpliendo así con el requisito que indica el artículo 100 de la LCSP.

En especial los precios de elementos y equipos, se han obtenido de la Base de Costes de la Construcción de Andalucía, más recientemente publicada, en el Portal de la Junta de Andalucía, elaborada por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Es un banco de precios dentro del Convenio Específico suscrito entre la Consejería de Fomento y Vivienda, la Universidad de Sevilla a través de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación y el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla.

La Base de Costes de la Construcción de Andalucía más recientemente publicada es del año 2017, debido a lo cual se han incrementado los precios en un 5%, para actualizarlo a precios actuales de mercado, conforme al IPC.

Este banco de precios engloba cualquier precio unitario y descompuesto de cualquier parte de una edificación, así como los elementos que componen todas sus instalaciones.

Ambos mantenimientos, se han calculado conforme a los costes salariales multiplicados por el número de horas estimadas necesarias para el mantenimiento de cada sede. Sumando en partida independiente el coste de las sustituciones y gastos indirectos.

El caso de la desagregación de género que indica este mismo artículo, no procede en este contrato, debido a que no hay subrogación de personal anterior a este contrato, además en el Convenio Colectivo de referencia, no se hace ninguna mención a la desagregación de género, y por lo tanto, el salario inicial para ambos géneros es el mismo.

Sobre la subrogación de personal en este contrato no procede. En la ASSDA no se ha realizado ningún contrato de mantenimiento integral hasta la fecha. Sólo se han contratado servicios de mantenimiento para actuaciones puntuales surgidas de forma imprevista y únicamente atendiendo a necesidades sobrevenidas, para las provincias objeto de esta contratación.

El servicio de control de plagas sólo se está ejecutando actualmente en las dos sedes donde se presta el servicio de la Teleasistencia. Junto con las Comunidades Terapéuticas forman un único contrato. Por tanto, en este caso, tampoco procedería la subrogación de personal.

En estos contratos no procede la subrogación de personal.

6.9. Justificación del porcentaje de Gastos Generales

El apartado a) del epígrafe primero del artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en relación con el contrato de obra, establece un porcentaje del 13 al 17 por 100, a fijar por cada Departamento Ministerial.

Es el apartado primero de la Orden FOM/1824/2013, de 30 de septiembre, por la que se fija el porcentaje a que se refiere el artículo nombrado en el párrafo anterior, con carácter general en el 13 por 100.

En este contrato aún siendo de tipología de servicio, se ha estimado el porcentaje en 13 por 100, debido a su asimilación a un contrato de obra, en el que prima el gasto en personal y materiales. Además de usar la Base de Costes de la

Construcción de Andalucía para obtener los gastos de materiales para sustituciones de equipos, así como cualquier pequeña intervención que se realice, es decir, obras puntuales, como reformar un baño o arreglar parte del pavimento de una estancia, entre otras.

7. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios de adjudicación pretenden la selección de la mejor oferta para la ejecución del contrato de cuantas se presenten a la licitación, considerándola como aquella que presenta la mejor relación calidad/precio.

En este sentido se establecen una pluralidad de criterios para la valoración y consecuente adjudicación del contrato, no limitando su consideración a la oferta que presente el precio más bajo.

La oferta finalmente seleccionada será la que en su conjunto presente las mejores condiciones no coincidiendo necesariamente con la que oferte el precio más bajo.

Estos criterios de adjudicación que a continuación se relacionan, persiguen la selección de la mejor oferta, identificando esta como aquella que permita la ejecución del contrato al menor coste posible, junto con la ponderación de otros factores como la mejora de la calificación energética de cualquier equipo o aparato que se instale y la ampliación de la garantía de los trabajos y equipos de dos años a tres. Todo esto, sin repercusión económica.

Concretamente, los criterios de valoración fijados son los que se relacionan a continuación:

1. Proposición económica. 90 puntos.

Se valorará la proposición económica con un máximo de 90 puntos, conforme al siguiente desglose, para uno de los conceptos valorables:

1.1. Precio a tanto alzado para los servicios y sedes con mantenimiento integral y el servicio de mantenimiento de las fuentes de filtración de agua potable: **máximo 80 puntos**.

PRESUPUESTO A TANTO ALZADO HUELVA, SEVILLA Y CÁDIZ	PUNTUACIÓN MÁXIMA
223.714,80 €	80 PUNTOS

Nota importante:

***Se recomienda la visita de las sedes incluidas en el mantenimiento integral, para la correcta elaboración de las ofertas por parte de las entidades licitadoras.**

1.2. Precio hora mano obra (**máximo 25€/hora normal y 33€/hora extra**). **Máximo 10 puntos, 5 puntos por cada una.**

*Sólo para sedes con mantenimiento según necesidad. Así como para sedes con mantenimiento integral, para actuaciones sobre equipos o instalaciones en mal estado antes del inicio del contrato, calificados así durante la fase de implantación del contrato.

Nota importante:

***El precio mínimo admitido para la elaboración de las ofertas de la mano de obra, se fija en 20€/hora normal y 30€/hora extra. En caso de recibir ofertas inferiores a estas cuantías, se procederá a la exclusión de la entidad licitadora del procedimiento.**

Para todos los criterios anteriores, se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$X = \frac{\text{Max X (PL - Of)}}{\text{PL - OMB}}$$

Siendo,

PL = Presupuesto de Licitación (en euros)

Max X = Puntuación máxima de la proposición económica

OMB = Oferta Más Baja (en euros)

Of = Oferta económica de la empresa (en euros)

2. Ampliación del plazo de garantía de dos años a tres años de los trabajos realizados y de cualquier elemento que se instale o suministre. Acreditable mediante declaración responsable. 7 puntos.

3. La calificación energética de cualquier equipo o aparato que se instale será:

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA	PUNTUACIÓN MÁXIMA
"A"	3 PUNTOS
Cualquier calificación inferior a la "A"	0 PUNTOS

Nota aclaratoria:

***Será exigible la calificación energética ofertada siempre que exista en el mercado el equipo o aparato con esa determinada calificación o en su defecto, la mayor que exista.**

***La calificación mínima exigida en el caso de realizar una sustitución o instalación de un equipo nuevo, será como mínimo la actualmente instalada.**

Acreditable mediante **Declaración responsable** de compromiso de cumplimiento del requisito de la calificación elegida para toda la duración del contrato.

Se valora como principal criterio de adjudicación la proposición económica, dado que no existen otros condicionantes técnicos, de especialización de la empresa o de cualquier otra naturaleza, que hicieran prevalecer otro criterio.

Como segundo criterio de valoración, se fija la ampliación del plazo de garantía de los trabajos realizados y elementos y equipos instalados a tres años, por encima del plazo de dos años que se considera mínimo, al que se compromete en cualquier caso la entidad adjudicataria. Al tratarse de un contrato de mantenimiento integral, a dos años y con posibilidad de prórroga, se da especial importancia a la durabilidad de las actuaciones y equipos instalados, por eso se valora especialmente la ampliación del periodo de garantía.

Como tercer criterio de valoración, se fija la mejora de la calificación energética de cualquier equipo o aparato que se instale. Esta mejora sin repercusión económica, tiene el objetivo de que se permita la superación de las características de calidad requeridas conforme al uso previsto, dotando a los elementos concretos sobre los que se propone, de mejores prestaciones, menor mantenimiento y mayor durabilidad. Así como una mayor eficiencia en el gasto y lograr ahorro energético.

8. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOLVENCIA

De conformidad con el artículo 74.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, los requisitos mínimos de solvencia que se exijan en los pliegos de contratación deben estar vinculados al objeto del contrato y ser proporcionales al mismo.

A este respecto, es doctrina reiterada de los tribunales y órganos consultivos que la determinación de los requisitos de solvencia exigidos en los pliegos corresponde al órgano de contratación, atendiendo a las características de cada contrato. En este sentido, la Resolución nº 233/2016, de 1 de abril, del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales, refiriéndose a su Resolución 60/2011, manifestó: *"(...) la determinación de los niveles mínimos de solvencia deberá ser establecida por el órgano de contratación, si bien con respeto absoluto al principio de proporcionalidad, de forma que no deberán exigirse niveles mínimos de solvencia que no observen la adecuada proporción con la complejidad técnica del contrato y con su dimensión económica, sin olvidarnos que los mismos deben estar vinculados al objeto del contrato, y además que se incluya en alguno de los medios de acreditación de la solvencia establecidos en la Ley 30/2007 (...)"*.

El artículo 77.1 apartado b) de la Ley de Contratos del Sector Público, establece que *"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 como en términos de grupo o subgrupo de clasificación y de categoría mínima exigible, siempre que el objeto del contrato esté incluido en el ámbito de clasificación de alguno de los grupos o subgrupos de clasificación vigentes, atendiendo para ello al código CPV del contrato, según el Vocabulario común de contratos públicos aprobado por Reglamento (CE) 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 5 de noviembre de 2002.*

En tales casos, el empresario podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación en el grupo o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación correspondientes al contrato o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y detallados en los pliegos del contrato (...)".

En el presente expediente, dado que los códigos CPV correspondientes al objeto del contrato no están incluidos en el Anexo II del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, las entidades licitadoras no pueden acreditar la solvencia mediante el requisito de la clasificación, y se establecen para las entidades licitadoras la exigencia de justificar las solvencias exigidas mediante los siguientes medios y criterios:

8.1. Solvencia económica y financiera

De los tres medios que para acreditarla admite el artículo 87 de la LCSP -volumen anual de negocios, patrimonio neto, y *“en los casos en que resulte apropiado”* justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, se establecen en el presente procedimiento como medios para acreditar la misma los dos primeros, con carácter alternativo, a fin de fomentar la mayor concurrencia de entidades licitadoras.

Respecto del seguro de indemnización por riesgos profesionales, se contempla en el artículo 11.4 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas *“en los contratos cuyo objeto consista en servicios profesionales”*, circunstancia que no concurre en el presente procedimiento.

Respecto del volumen anual de negocios, establece la LCSP en el artículo 87.1 a) (y en los mismos términos el modelo de PCAP informado por la Asesoría Jurídica de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea, sobre el que se implementa el PCAP que rige la siguiente contratación), un límite máximo consistente en que el volumen anual que se exija no podrá ser superior a una vez y media el valor estimado del contrato, no previéndose ninguna otra limitación. A fin de facilitar la mayor concurrencia de entidades licitadoras, se estima proporcional al objeto del contrato exigir una **solvencia mínima equivalente a la anualidad media del contrato**, aplicando las referencias temporales establecidas legalmente (los tres últimos ejercicios disponibles).

En cuanto al patrimonio neto, se ha exigido el correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas conforme a la previsión legal, requiriéndose el porcentaje establecido en el citado modelo de PCAP informado por la Asesoría Jurídica de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía, debiendo superar el 20% del importe del contrato.

8.2. Solvencia técnica o profesional

Respecto de este tipo de solvencia, el artículo 90.1 de la LCSP dispone que en los contratos de servicios la solvencia *“deberá apreciarse teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad, lo que podrá acreditarse, según el objeto del contrato, por uno o varios de los siguientes medios”*.

De los medios admitidos por este precepto, se considera que el que guarda mayor vinculación con el objeto del contrato es la relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del mismo (avalados por certificados de buena ejecución) en el plazo de, como máximo, los tres últimos años, estimándose dicho periodo suficiente para garantizar un nivel adecuado de competencia.

En cuanto al importe, se exige que el importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70% de la anualidad media del contrato, porcentaje que se contempla en el artículo 90.2 de la LCSP en ausencia de previsión en el pliego, entendiéndose que el mismo resulta proporcional a la dimensión económica y a la complejidad técnica del contrato.

Además, en aplicación del artículo 76.2 de la LCSP, se considera preciso exigir como concreción de las condiciones de solvencia de los licitadores que aporten compromiso de adscripción a la ejecución del contrato los medios personales o materiales suficientes para ello, que serán como mínimo los establecidos en el pliego de prescripciones técnicas.

9. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

De conformidad con el artículo 202 de la LCSP, se establece como condición especial de ejecución de carácter medioambiental, el mantenimiento o mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato, así como la promoción del reciclado de productos y el uso de envases reutilizables. A tal fin, la empresa adjudicataria se compromete, durante todo el periodo de ejecución a:

Llevar a cabo la retirada, transporte y depósito de todo material sobrante, deshecho y/o obsoleto resultante o vinculado a alguna de las actividades de los servicios objeto este contrato a los vertederos o puntos limpios. Estas tareas deberán realizarse con los medios y con las habilitaciones precisas. En caso de que sea requerido por la ASSDA deberá aportarse Certificado. La empresa adjudicataria, en caso de ser necesario, deberá proveer a su personal con un vehículo furgoneta equipada para llevar a cabo esta actuación.

De conformidad con el apartado 4 del artículo 202 de la LCSP, las condiciones especiales de ejecución serán exigidas igualmente a los subcontratistas que participen en la ejecución del contrato.

Jefa de Servicios Generales y Atención a la Ciudadanía

El Secretario General

Fdo.: Elena Sánchez Galán

Fdo.: Emiliano Cardenal Piris