

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE PROCEDER A LA CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DE LA CIUDAD RESIDENCIAL DE TIEMPO LIBRE DE MARBELLA

CONTR 2020 154718

ANTECEDENTES:

Las Residencias de la Red de Tiempo Libre de la Junta de Andalucía fueron transferidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud del Real Decreto 4163/1982, de 29 de diciembre, sobre traspaso de Funciones y Servicios de la Administración del Estado a la Junta de Andalucía en materia de Tiempo Libre, asignándose su gestión a la entonces Consejería de Trabajo y Seguridad Social en virtud del Decreto 77/1983, de 23 de marzo, competencia que actualmente se encuentra atribuida a la Consejería de Empleo, Formación y Trabajo Autónomo.

La Ciudad de Vacaciones – Residencia de Tiempo Libre de Marbella está situada en una parcela de terreno con una extensión superior a los 200.000 m² (20 hectáreas). El centro se compone de:

- Un conjunto residencial de 233 edificaciones, destinado a clientes-usuarios del servicio público de ocio y tiempo libre, con seis tipologías distintas de bungalows, chalets unifamiliares, viviendas aisladas, adosadas y pareadas.
- Un conjunto dotacional comprensivo de 7 edificios destinados a recepción, oficinas para gestión del centro, salas de animación, biblioteca, salones de usos múltiples, cafetería, cocina, comedor, almacén, lavandería, lencería, taller, así como jardines, parques infantiles, instalaciones deportivas, zonas de aparcamiento y vigilancia.

La Temporada de actividad con clientes de la Ciudad Residencial Tiempo Libre de Marbella se desarrolla de marzo a octubre, periodo que se distribuye de la siguiente forma:

- Periodo para trabajadores y sus familias: Semana Santa y meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre.
- Periodo Programa Social Conoce Tu Tierra: Conoce tu tierra se desarrolla en turnos de cinco días y cuatro noches, a lo largo de los meses de marzo, abril, mayo, junio, septiembre y octubre.

A lo largo de la temporada pasan por la Residencia más de 8.000 personas, lo que supone aproximadamente un total de 43.000 estancias. Las estancias comprenden alojamiento, desayuno y almuerzo, así como otros servicios deportivos y de animación. En temporada alta la ocupación media es de 500 personas / día. En las Temporadas 2020 y 2021 la ocupación ha sufrido variaciones tanto en los periodos de apertura al público como en el número de clientes recibidos debido a la Situación de emergencia de salud pública a causa de la pandemia internacional ocasionada por el COVID-19.

A lo largo del año se desarrollan en la Residencia diversas actividades extraordinarias como son la celebración de los Carnavales, eventos deportivos, impartición de cursos de formación para el personal de la Residencia así como de las otras Residencias de Tiempo Libre de Andalucía, y jornadas desarrolladas por distintos colectivos.



MAGDALENA REYES URQUIZAR ORTIZ		23/03/2022 09:45:04	PÁGINA: 1 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwKLibg8pHyfMwaGtEdm9UJm2fZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La Residencia de Tiempo Libre de Marbella cuenta con un conjunto de instalaciones destinadas a atender las necesidades inherentes a la prestación del servicio público encomendado a este Centro. Estas instalaciones requieren de una conservación, revisiones, puesta a punto, así como reparaciones en caso de un funcionamiento incorrecto.

La relación de servicios a prestar es la siguiente:

- Mantenimiento de la instalación de carburantes y combustibles líquidos.
- Mantenimiento de la instalación de gases combustibles.
- Mantenimiento de la instalación de detección y extinción de incendios.
- Instalación eléctrica de alta tensión.
- Aparatos elevadores.
- Tratamiento de la legionelosis.
- Control e higiene alimentaria.
- Dotación y mantenimiento de contenedores higiénico-sanitarios.
- Desratización, desinsectación y desinfección.
- Instalación de abastecimiento de agua fría y caliente sanitaria.
- Equipos de producción de agua caliente y sanitaria.
- Instalación de suministro de agua de riego y fuentes ornamentales.
- Extracción de gases de cocina.
- Maquinaria de cocina.
- Maquinaria de comedor.
- Maquinaria de lavandería.
- Afilado de cuchillos.
- Sistemas de frío industrial.
- Instalación de climatización y ventilación.
- Instalación de saneamiento y alcantarillado.
- Tala y poda.
- Tratamiento de la procesionaria.
- Sistemas de cerraduras electrónicas para control de accesos.

INSUFICIENCIA DE MEDIOS

La Residencia cuenta con personal para el mantenimiento de la misma, tanto durante el periodo vacacional de apertura con clientes como durante el periodo de conservación, mantenimiento y seguridad de la Residencia, pero dadas las características de complejidad, medios técnicos, peligrosidad o la obligatoriedad de certificación o acreditación técnica no hace posible llevarlas a cabo por el personal propio del centro.

Dado que el personal propio, adscrito a la Ciudad Residencial Tiempo Libre de Marbella carece bien del conocimiento técnico, de los medios materiales y técnicos necesarios o bien de la habilitación requerida para la ejecución de las reseñadas actuaciones y dada la necesidad de mantener las instalaciones en perfecto estado y solventar las averías, para así, cubrir las necesidades del servicio público que se presta en este centro, resulta necesaria la contratación de un servicio de mantenimiento integral y gestión técnica con entidades especializadas en cada ramo de actividad, que organice los elementos personales y materiales necesarios para su ejecución, puesto que este centro carece de los mismos.

MAGDALENA REYES URQUIZAR ORTIZ		23/03/2022 09:45:04	PÁGINA: 2 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwKLibg8pHyfMwaGtEdm9UJm2fZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



DATOS BÁSICOS DEL CONTRATO QUE SE PROPONE:

Vistos los anteriores antecedentes y la justificación de la insuficiencia de medios, se propone por parte de esta Dirección, conforme a lo dispuesto en los artículos 116 y siguientes de la LCSP, la licitación del siguiente contrato cuyos datos básicos se indican a continuación:

Tipo de contrato: Servicios.

Objeto del contrato: Mantenimiento Integral y Gestión Técnica de la Ciudad Residencial Tiempo Libre de Marbella.

Expediente: CONTR 2020 154718

Tipo de tramitación: Tramitación ordinaria por el procedimiento abierto simplificado.

Responsable del Contrato: Magdalena Reyes Urquizar Ortiz, Directora de la Ciudad Residencial Tiempo Libre de Marbella, que será designada mediante Resolución de la Delegación Territorial de Empleo, Formación, Trabajo Autónomo, Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades en Málaga.

Duración y plazo de ejecución: El contrato tendrá una duración de 12 meses prorrogables por 12 meses más. Está previsto su inicio el día 1 de julio de 2022 y su finalización el 30 de junio de 2023.

Presupuesto de licitación y valor estimado:

COSTE MEDIO MANTENIMIENTO (IVA EXCLUIDO)	46.716,39 €
GASTO MEDIO EN REPARACIONES (IVA EXCLUIDO)	16.048,00 €
COSTE TOTAL (IVA EXCLUIDO)	62.764,39 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (8%)	5.021,15 €
PRESUPUESTO LICITACIÓN (IVA EXCLUIDO)	67.785,54 €
IVA (21%)	14.234,96 €
PRESUPUESTO LICITACION (IVA INCLUIDO)	82.020,50 €
VALOR ESTIMADO	135.571,07 €

MAGDALENA REYES URQUIZAR ORTIZ		23/03/2022 09:45:04	PÁGINA: 3 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwKLibg8pHyfMwaGtEdm9UJm2fZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Lotes que integran el contrato, anualidades y financiación:

ANUALIDADES POR LOTES	PARTIDA PRESUPUESTARIA	2022	2023	TOTAL
1: INSTALACIÓN DE CARBURANTES Y COMBUSTIBLES LÍQUIDOS. INSTALACIÓN DE GASES COMBUSTIBLES	1000 03 0000/G/44J/212.00/ 29 /01	716,9184 €	716,9184 €	1.433,8369 €
3: CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Y GRUPO ELECTRÓGENO	1000 03 0000/G/44J/212.00/ 29 /01	1.102,7097 €	1.102,7097 €	2.205,4194 €
4: REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE PLATAFORMAS ELEVADORAS	1000 03 0000/G/44J/212.00/ 29 /01	1.159,5245 €	1.159,5245 €	2.319,0490 €
6: MANTENIMIENTO DE SISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN Y EQUIPOS DE PRODUCCIÓN DE AGUA.	1000 03 0000/G/44J/212.00/ 29 /01	1.968,9163 €	1.968,9163 €	3.937,8325 €
8: MANTENIMIENTO DE SISTEMAS DE REFRIGERACIÓN Y CLIMATIZACIÓN.	1000 03 0000/G/44J/212.00/ 29 /01	3.189,8468 €	3.189,8468 €	6.379,6936 €
9: MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	1000 03 0000/G/44J/212.00/ 29 /01	2.280,2039 €	2.280,2039 €	4.560,4078 €
TOTAL PARTIDA 1000 03 0000/G/44J/212.00/ 29 /01		10.418,12 €	10.418,12 €	20.836,24 €
7: MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE COCINA, LAVANDERÍA Y OFFICE	1000 03 0000/G/ 44J/ 213.00/ 29/ 01	4.551,9453 €	4.551,9453 €	9.103,8905 €
TOTAL PARTIDA 1000 03 0000/G/ 44J/ 213.00/ 29/ 01		4.551,95 €	4.551,94 €	9.103,89 €
2: INSTALACIÓN DE DETECCIÓN Y EXTINCIÓN CONTRA INCENDIOS	213.01	3.249,1196 €	3.249,1196 €	6.498,2392 €
12: SISTEMAS DE CERRADURAS ELECTRÓNICAS PARA CONTROL DE ACCESO DE PUERTAS	1000 03 0000/G/44J/213.01/29/01	1.159,6474 €	1.159,6474 €	2.319,2948 €
TOTAL PARTIDA 1000 03 0000/G/44J/213.01/29/01		4.408,77 €	4.408,76 €	8.817,53 €
10: MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE ZONAS AJARDINADAS: TALA, PODA, TRASPLANTE, REPOBLACIÓN DE EJEMPLARES.	1000 03 0000/G/44J/211.00/29/01	4.763,7433 €	4.763,7433 €	9.527,4866 €
TOTAL PARTIDA 1000 03 0000/G/44J/211.00/29/01		4.763,74 €	4.763,75 €	9.527,49 €
5: TRATAMIENTO LEGIONELOSIS. CONTROL E HIGIENE ALIMENTARIA. DESRATIZACIÓN, DESINSECTACIÓN Y DESINFECCIÓN. CONTENEDORES HIGIÉNICO SANITARIOS	1000 03 0000/G/44J/227.00/29/01	10.055,1438 €	10.055,1438 €	20.110,2876 €
11: TRATAMIENTO Y PREVENCIÓN DE LA PROCESIONARIA Y RECOGIDA DE RESIDUOS DE JARDINERÍA	1000 03 0000/G/44J/227.00/29/01	6.812,5292 €	6.812,5292 €	13.625,0584 €
TOTAL PARTIDA 1000 03 0000/G/44J/227.00/29/01		16.867,67 €	16.867,68 €	33.735,35 €
ANUALIDAD TOTAL POR AÑO		41.010,25 €	41.010,25 €	82.020,50 €



Desglose por lotes de presupuesto de licitación y valor estimado:

Lotes	Presupuesto Licitación IVA Excluido	Presupuesto Licitación IVA Incluido	Valor Estimado
1	1.184,99 €	1.433,84 €	2.369,98 €
2	5.370,45 €	6.498,24 €	10.740,89 €
3	1.822,66 €	2.205,42 €	3.645,32 €
4	1.916,57 €	2.319,05 €	3.833,14 €
5	16.620,07 €	20.110,29 €	33.240,14 €
6	3.254,41 €	3.937,83 €	6.508,81 €
7	7.523,88 €	9.103,89 €	15.047,75 €
8	5.272,47 €	6.379,69 €	10.544,95 €
9	3.768,93 €	4.560,41 €	7.537,86 €
10	7.873,96 €	9.527,49 €	15.747,91 €
11	11.260,38 €	13.625,06 €	22.520,76 €
12	1.916,77 €	2.319,29 €	3.833,55 €
TOTAL	67.785,54 €	82.020,50 €	135.571,07 €

Solvencia:

Para la acreditación de la solvencia económica y financiera se han tenido en cuenta los siguientes parámetros, siendo ambos alternativos:

- 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 equivalente al Valor Estimado del Contrato.
- 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.

La forma de acreditar dichos parámetros está debidamente detallada en el Anexo X del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Para la acreditación de la solvencia técnica se han tenido en cuenta los siguientes parámetros, siendo ambos alternativos:

- Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.
- Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio e investigación de la empresa.

La forma de acreditar dichos parámetros está debidamente detallada en el Anexo XI del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

MAGDALENA REYES URQUIZAR ORTIZ		23/03/2022 09:45:04	PÁGINA: 5 / 12
VERIFICACIÓN	NjyGwKLibg8pHyfMwaGtEdm9UJm2fZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Criterios de adjudicación:

Para la valoración de las ofertas, se tendrán en cuenta criterios de adjudicación automáticos valorados mediante la aplicación de fórmulas. La descripción de los criterios de adjudicación figura en el anexo VI del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Como criterios de adjudicación se plantean aquellos que pueden ser valorados mediante la aplicación de fórmulas matemáticas. Dichos criterios son los que se detallan a continuación:

1. Proposición Económica: Máximo 80 puntos.
- 2.- Mejoras evaluables mediante fórmulas: Máximo 20 puntos.
 - 2.1. Mejora: Reducción de tiempo de respuesta ante avisos: Máximo 10 puntos.
 - a) Reducción en el plazo de actuación ante avisos inferior a 12 horas (10 puntos).
 - b) Reducción en el plazo de actuación ante avisos comprendida entre 12 y 24 horas (6 puntos).
 - 2.2. Mejora: Fomento de la Prevención de Riesgos Laborales: Máximo 10 puntos.

Para fomentar la cultura preventiva y la seguridad en el trabajo, se valorará con 10 puntos aquella oferta en la que la entidad licitadora se comprometa, a través de declaración responsable, a ofrecer al personal una formación adicional en PRL relacionada con el servicio a prestar, con un mínimo de 10 horas.

Condiciones especiales de ejecución:

La persona contratista tendrá, como condición especial de ejecución del artículo 202.2 de la LCSP la condición especial de ejecución del contrato de carácter medioambiental, en la que se incluye la promoción del reciclado de productos, por lo que la persona adjudicataria vendrá obligada a responsabilizarse de realizar una recogida selectiva de los residuos generados durante la ejecución del contrato. De igual modo, deberá retirar los embalajes y envases vacíos, y depositarlos en los contenedores correspondientes o, en su caso en el punto limpio u otro sistema de gestión de residuos autorizado y el uso de envases reutilizables.

Asimismo, se atenderá a lo estipulado en el Pliego de Prescripciones Técnicas en materia medioambiental.

Por todo lo anteriormente expuesto, y vistos los datos básicos del expediente que se propone, se solicita a la Secretaría General Provincial de Empleo, Formación, Trabajo Autónomo y Recursos Comunes, para que proceda a dar las correspondientes instrucciones para la apertura, incoación e impulso de cuantas gestiones sean pertinentes para la tramitación del presente expediente administrativo de contratación de la Delegación Territorial de Empleo, Formación, Trabajo Autónomo, Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades en Málaga.

En Marbella, a la fecha de la firma electrónica.
LA DIRECTORA DE LA RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE DE MARBELLA
MAGDALENA REYES URQUÍZAR ORTIZ

MAGDALENA REYES URQUIZAR ORTIZ		23/03/2022 09:45:04	PÁGINA: 6 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwKLibg8pHyfMwaGtEdm9UJm2fZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO

MEMORIA ECONÓMICA JUSTIFICATIVA DEL IMPORTE DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DE LA CIUDAD RESIDENCIAL TIEMPO LIBRE DE MARBELLA CONTR 2020/154718.

Siguiendo las disposiciones establecidas en 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 (RCL 2017, 1303), la celebración de contratos por parte de las Administraciones Públicas requiere la motivación de la necesidad de los mismos, en los términos previstos en el art. 28 de la citada ley. Según el apartado cuarto de su art. 116, en el expediente se justificará adecuadamente el valor estimado del contrato, con una indicación de todos los conceptos que lo integran, incluyendo siempre los costes laborales si existiesen, motivo por el que se elabora la presente memoria económica.

A fin de calcular el precio de licitación del nuevo contrato, se ha tenido en cuenta la Ley 9/2017 y el resto de normativa aplicable a la contratación administrativa y también el contexto de la economía española, fuertemente afectado por la crisis sanitaria, social y económica originada por la pandemia de la COVID-19. Se han realizado los cálculos en base a la información de la facturación de contratos menores cuyo objeto es similar, de iguales características y comprendidos dentro de las necesidades de mantenimiento de la Ciudad Residencial Tiempo Libre de Marbella.

JUSTIFICACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL IMPORTE BASE DE LICITACIÓN ESTIMACIÓN DE COSTES POR CONCEPTOS

A. Costes de Mantenimiento Preventivo, Técnico Legal, Conductivo y modificativo

Para estimar este apartado de coste, se ha tenido en cuenta la facturación relativa a los contratos menores que se han venido ejecutando en la Residencia Tiempo Libre de Marbella durante los tres últimos ejercicios para cada tipo de mantenimiento que se requiere, tal y como se relaciona en la tabla siguiente. Una vez relacionados los importes, se ha calculado la media de las tres anualidades para cada tipo de mantenimiento, dato que figura en la columna "Coste Promedio Total", cuya suma resulta en 49.314,99 € euros por año IVA Excluido. Así obtenemos el coste estimado anual del mantenimiento preventivo, técnico legal, conductivo y modificativo.

La crisis económica, originada como consecuencia de la pandemia del virus COVID-19, ha tenido como una de sus principales consecuencias un aumento general del nivel de precios. Por tanto, se ha estimado pertinente utilizar precios de facturación recientes para adecuar el coste estimado al nivel de precios general de la economía. La facturación incluida en el cálculo del coste corresponde con los ejercicios 2019, 2020 y 2021. En este punto es necesario señalar que, para determinar los costes de Mantenimiento Preventivo, Técnico legal, Conductivo y Modificativo se ha considerado necesario incluir la facturación del año 2020 debido a la necesidad inaplazable de realizar revisiones periódicas por imperativo legal incluso aunque la Residencia se encontrara cerrada durante la mayor parte del ejercicio.

MAGDALENA REYES URQUIZAR ORTIZ		23/03/2022 09:45:04	PÁGINA: 7 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwKLibg8pHyfMwaGtEdm9UJm2fZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Cabe mencionar que para el cálculo del ítem denominado “Análisis técnico de puertas y cerraduras electrónicas”, al tratarse de un servicio nuevo, y no contar con contratos previos que sirvan como antecedente, se ha procedido a solicitar un presupuesto del servicio demandado a una empresa del sector.

En la siguiente tabla se relacionan cada una de las necesidades o ítems, con su correspondiente facturación media de cada ejercicio de los tres comprendidos en el cálculo del coste estimado del contrato:

MANTENIMIENTO PREVENTIVO, TÉCNICO LEGAL, CONDUCCIÓN, MODIFICATIVO CONTR 2020/154718	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	COSTE PROMEDIO TOTAL
	MEDIA IVA EXCLUIDO	MEDIA IVA EXCLUIDO	MEDIA IVA EXCLUIDO	
REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DEL DEPÓSITO DE GASÓLEO	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
REVISIÓN Y MANTENIMIENTO LA INSTALACIÓN Y CONDUCTOS DE PROPANO	650,00 €	600,00 €	600,00 €	616,67 €
REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	988,50 €	2.605,50 €	7.509,60 €	3.701,20 €
REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS	1.478,33 €	1.014,00 €	1.276,09 €	1.256,14 €
REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE PLATAFORMAS ELEVADORAS	1.987,11 €	1.615,48 €	360,00 €	1.320,86 €
PREVENCIÓN DE LEGIONELLA	2.150,00 €	4.272,39 €	4.272,39 €	3.564,93 €
CONTROL E HIGIENE ALIMENTARIA	2.560,00 €	2.473,14 €	3.011,67 €	2.681,60 €
RECOGIDA DE RESIDUOS	5.253,72 €	5.772,31 €	6.349,55 €	5.791,86 €
DES RATIZACIÓN, DESINSECTACIÓN Y DESINFECCIÓN	2.218,02 €	1.595,10 €	3.326,96 €	2.380,02 €
REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE ALJIBES, POZO, BOMBAS DE AGUA Y FUENTES	2.356,11 €	2.186,26 €	2.186,26 €	2.242,87 €
LIMPIEZA DEL SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE GASES DE LA COCINA	667,36 €	667,36 €	667,36 €	667,36 €
REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DE FRÍO INDUSTRIAL	296,50 €	366,00 €	497,11 €	386,54 €
REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS DE CLIMATIZACIÓN	833,75 €	8.175,68 €	732,00 €	3.247,14 €
REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE MAQUINARIA DE COCINA, OFFICE Y LAVANDERÍA	1.204,66 €	5.982,34 €	5.982,34 €	4.389,78 €
AFILADO DE CUCHILLOS	119,00 €	123,50 €	142,00 €	128,17 €



RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	4.132,23 €	1.830,08 €	1.830,08 €	2.597,47 €
CONTENEDORES HIGIÉNICO-SANITARIOS	2.827,65 €	2.827,65 €	2.827,65 €	2.827,65 €
TALA, PODA, TRASPLANTE Y REPOBLACIÓN DE EJEMPLARES	9.029,87 €	3.624,92 €	3.624,92 €	5.426,57 €
TRATAMIENTO PREVENCIÓN DE LA PROCESIONARIA	1.818,18 €	1.955,00 €	2.132,50 €	1.968,56 €
ANÁLISIS TÉCNICO DE PUERTAS Y CERRADURAS ELECTRÓNICAS				1.321,00 €
	TOTAL COSTE ESTIMADO DEL MANTENIMIENTO IVA EXCLUIDO		46.716,39 €	

B. Coste del mantenimiento correctivo (Reparaciones y Averías)

Para calcular la estimación de esta partida de costes, se ha revisado la facturación relativa a averías y reparaciones relacionadas con el mantenimiento de la Ciudad Residencial Tiempo Libre de Marbella correspondientes a los ejercicios 2019 y 2021, tal y como se muestra en la siguiente tabla. Para el cálculo, no se ha tenido en cuenta el ejercicio 2020 para obtener un gasto medio representativo de la realidad económica de la Residencia, al no haber sido un ejercicio completo por verse afectado por la pandemia del COVID-19 y en consecuencia haber permanecido la Ciudad Residencial Tiempo Libre de Marbella cerrada durante la mayor parte del ejercicio.

	AÑO 2019	AÑO 2021	PROMEDIO
GASTO ANUAL POR CONCEPTO DE REPARACIONES (IVA EXCLUIDO)	15.577,34 €	16.518,65 €	16.048,00 €
IMPORTE DEL IVA	3.271,24 €	3.468,92 €	3.370,08 €
GASTO ANUAL POR CONCEPTO DE REPARACIONES (IVA INCLUIDO)	18.848,58 €	19.987,57 €	19.418,08 €

De esta forma, teniendo la facturación anual por concepto de averías, se ha calculado la media de dichos importes, para obtener el gasto promedio anual IVA Excluido. Este dato permite calcular el ratio averías/coste mantenimiento, resultado éste en un 34,3%. Con dicho ratio se ha incrementado el coste medio del mantenimiento de cada lote para presupuestar una partida específica en concepto de averías sobrevenidas para cada lote.



C. Cálculo del presupuesto base de licitación

Teniendo en cuenta los cálculos indicados en los apartados A y B, y habiendo considerado aplicar el coeficiente del 8% en concepto de beneficio industrial por ser una proporción habitual para este tipo de contratos de servicios, resulta el presupuesto base de licitación tal y como figura en el siguiente cuadro:

LOTES	Coste Mantenimiento IVA EXCLUIDO	Reparaciones IVA Excluido	Beneficio industrial (8%)	Presupuesto Licitación IVA Excluido	Presupuesto Licitación IVA Incluido	VALOR ESTIMADO
LOTE 1: MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE CARBURANTES Y COMBUSTIBLES LÍQUIDOS. MANTENIMIENTO DE LA INSTALACIÓN DE GASES COMBUSTIBLES.	816,67 €	280,54 €	87,78 €	1.184,99 €	1.433,84 €	2.369,98 €
LOTE 2: MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE DETECCIÓN Y EXTINCIÓN CONTRA INCENDIOS.	3.701,20 €	1.271,43 €	397,81 €	5.370,45 €	6.498,24 €	10.740,89 €
LOTE 3: MANTENIMIENTO DE INSTALACIÓN DE ALTA, MEDIA Y BAJA TENSIÓN.	1.256,14 €	431,51 €	135,01 €	1.822,66 €	2.205,42 €	3.645,32 €
LOTE 4: REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE PLATAFORMAS ELEVADORAS.	1.320,86 €	453,74 €	141,97 €	1.916,57 €	2.319,05 €	3.833,14 €
LOTE 5: TRATAMIENTO LEGIONELOSIS. CONTROL E HIGIENE ALIMENTARIA. DESRATIZACIÓN, DESINSECTACIÓN Y DESINFECCIÓN. CONTENEDORES HIGIÉNICO SANITARIOS.	11.454,21 €	3.934,75 €	1.231,12 €	16.620,07 €	20.110,29 €	33.240,14 €
LOTE 6: MANTENIMIENTO DE SISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN Y EQUIPOS DE PRODUCCIÓN DE AGUA.	2.242,87 €	770,47 €	241,07 €	3.254,41 €	3.937,83 €	6.508,81 €
LOTE 7: MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE COCINA, LAVANDERÍA Y OFFICE.	5.185,30 €	1.781,25 €	557,32 €	7.523,88 €	9.103,89 €	15.047,75 €
LOTE 8: MANTENIMIENTO DE SISTEMAS DE REFRIGERACIÓN Y CLIMATIZACIÓN.	3.633,68 €	1.248,24 €	390,55 €	5.272,47 €	6.379,69 €	10.544,95 €
LOTE 9: MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.	2.597,47 €	892,28 €	279,18 €	3.768,93 €	4.560,41 €	7.537,86 €
LOTE 10: MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE ZONAS AJARDINADAS: TALA, PODA, TRASPLANTE, REPOBLACIÓN DE EJEMPLARES.	5.426,57 €	1.864,13 €	583,26 €	7.873,96 €	9.527,49 €	15.747,91 €
LOTE 11: TRATAMIENTO Y PREVENCIÓN DE LA PROCESIONARIA Y RECOGIDA DE RESIDUOS DE JARDINERÍA	7.760,42 €	2.665,86 €	834,10 €	11.260,38 €	13.625,06 €	22.520,76 €



LOTE 12: SISTEMAS DE CERRADURAS ELECTRÓNICAS PARA CONTROL DE ACCESO DE PUERTAS	1.321,00 €	453,79 €	141,98 €	1.916,77 €	2.319,29 €	3.833,55 €
TOTAL	46.716,39 €	16.048,00 €	5.021,15 €	67.785,54 €	82.020,50 €	135.571,07 €

D. Anualidades

La duración del contrato será de 12 meses prorrogables por 12 meses. Tiene fecha de inicio prevista el día 1 de julio de 2022 y su finalización el 30 de junio de 2023. En consecuencia, la distribución de anualidades queda como se indica en el siguiente cuadro:

ANUALIDADES POR LOTES	PARTIDA PRESUPUESTARIA	2022	2023	TOTAL
1: INSTALACIÓN DE CARBURANTES Y COMBUSTIBLES LÍQUIDOS. INSTALACIÓN DE GASES COMBUSTIBLES	1000 03 0000/G/44J/212.00/ 29 /01	716,9184 €	716,9184 €	1.433,8369 €
3: CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Y GRUPO ELECTRÓGENO	1000 03 0000/G/44J/212.00/ 29 /01	1.102,7097 €	1.102,7097 €	2.205,4194 €
4: REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE PLATAFORMAS ELEVADORAS	1000 03 0000/G/44J/212.00/ 29 /01	1.159,5245 €	1.159,5245 €	2.319,0490 €
6: MANTENIMIENTO DE SISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN Y EQUIPOS DE PRODUCCIÓN DE AGUA.	1000 03 0000/G/44J/212.00/ 29 /01	1.968,9163 €	1.968,9163 €	3.937,8325 €
8: MANTENIMIENTO DE SISTEMAS DE REFRIGERACIÓN Y CLIMATIZACIÓN.	1000 03 0000/G/44J/212.00/ 29 /01	3.189,8468 €	3.189,8468 €	6.379,6936 €
9: MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	1000 03 0000/G/44J/212.00/ 29 /01	2.280,2039 €	2.280,2039 €	4.560,4078 €
TOTAL PARTIDA 1000 03 0000/G/44J/212.00/ 29 /01		10.418,12 €	10.418,12 €	20.836,24 €
7: MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE COCINA, LAVANDERÍA Y OFFICE	1000 03 0000/G/ 44J/ 213.00/ 29/ 01	4.551,9453 €	4.551,9453 €	9.103,8905 €
TOTAL PARTIDA 1000 03 0000/G/ 44J/ 213.00/ 29/ 01		4.551,95 €	4.551,94 €	9.103,89 €
2: INSTALACIÓN DE DETECCIÓN Y EXTINCIÓN CONTRA INCENDIOS	213.01	3.249,1196 €	3.249,1196 €	6.498,2392 €
12: SISTEMAS DE CERRADURAS ELECTRÓNICAS PARA CONTROL DE ACCESO DE PUERTAS	1000 03 0000/G/44J/213.01/29/01	1.159,6474 €	1.159,6474 €	2.319,2948 €
TOTAL PARTIDA 1000 03 0000/G/44J/213.01/29/01		4.408,77 €	4.408,76 €	8.817,53 €
10: MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE ZONAS AJARDINADAS: TALA, PODA, TRASPLANTE, REPOBLACIÓN DE EJEMPLARES.	1000 03 0000/G/44J/211.00/29/01	4.763,7433 €	4.763,7433 €	9.527,4866 €
TOTAL PARTIDA 1000 03 0000/G/44J/211.00/29/01		4.763,74 €	4.763,75 €	9.527,49 €
5: TRATAMIENTO LEGIONELOSIS. CONTROL E HIGIENE ALIMENTARIA. DESRATIZACIÓN, DESINSECTACIÓN Y DESINFECCIÓN. CONTENEDORES HIGIÉNICO SANITARIOS	1000 03 0000/G/44J/227.00/29/01	10.055,1438 €	10.055,1438 €	20.110,2876 €

MAGDALENA REYES URQUIZAR ORTIZ		23/03/2022 09:45:04	PÁGINA: 11 / 12
VERIFICACIÓN	NjyGwKLibg8pHyfMwaGtEdm9UJm2fZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



11: TRATAMIENTO Y PREVENCIÓN DE LA PROCESIONARIA Y RECOGIDA DE RESIDUOS DE JARDINERÍA	1000 03 0000/G/44J/227.00/29/01	6.812,5292 €	6.812,5292 €	13.625,0584 €
TOTAL PARTIDA 1000 03 0000/G/44J/227.00/29/01		16.867,67 €	16.867,68 €	33.735,35 €
ANUALIDAD TOTAL POR AÑO		41.010,25 €	41.010,25 €	82.020,50 €

MAGDALENA REYES URQUIZAR ORTIZ		23/03/2022 09:45:04	PÁGINA: 12 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwKLibg8pHyfMwaGtEdm9UJm2fZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	