

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESSITAT DE CONTRACTAR ELS SERVEIS DE MANTENIMENT DE LA VILA UNIVERSITÀRIA (EXPEDIENT NÚM. 1/2024)

1. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és la prestació dels serveis de manteniment multitécnic i de les instal·lacions de protecció contra incendis dels edificis que conformen la Vila Universitària del Campus de la Universitat Autònoma de Barcelona.

2. Justificació dels lots

El contracte es divideix en 2 lots:

Lot 1	Servei de manteniment multitécnic de la Vila Universitària.
Lot 2	Servei de manteniment de les instal·lacions de protecció contra incendis de la Vila Universitària.

El contracte es divideix en lots perquè es considera que el lot 2 requereix una empresa amb un RASIC determinat per a fer front al servei de manteniment d'instal·lacions de Protecció Contra Incendis (endavant PCI).

3. Justificació de la necessitat

Vila Universitària, SL (endavant, VILA) gestiona el complex residencial al campus de Bellaterra (Cerdanyola del Vallès) de la Universitat Autònoma de Barcelona, així com l'Edifici Blanc, els locals comercials i de serveis situats al complex residencial, els espais de la Plaça Cívica i Cases Sert.

Per mantenir correctament aquests espais és necessari un servei de manteniment i l'actualització de les instal·lacions i, aquest fet, comporta realitzar un servei de manteniment amb tots els recursos necessaris de manera periòdica i al llarg de l'any.

Vila Universitària, SL no disposa dels mitjans ni del personal amb l'especialització requerida per realitzar aquest tipus de servei amb les garanties necessàries. Per tot això, i per racionalitzar millor l'import econòmic dedicat a aquesta partida i assegurar el grau de coordinació en la gestió d'aquest tipus de servei, Vila Universitària, SL considera necessari endegar un procediment per a la contractació del servei de manteniment multitécnic i de les instal·lacions de contra incendis dels edificis que conformen la Vila Universitària.

4. Procediment de licitació

Per la naturalesa del contracte objecte de licitació, es considera adient tramitar la licitació mitjançant el procediment obert ordinari, amb valoració de criteris objectius i subjectius (3 sobres).

5. Classificació i criteris de solvència tècnica o professional, i econòmica i financera.

Pel que fa a la classificació empresarial: d'acord amb l'art. 77 de la LCSP no és obligatori acreditar la classificació. No obstant això, es pot acreditar la solvència econòmica i financera, i tècnica o professional mitjançant l'acreditació de la classificació empresarial següent:

- Lot 1: Grup P, Subgrups 1, Categoria 1.
Grup P, Subgrups 2, Categoria 1.
Grup P, Subgrups 3, Categoria 1.
- Lot 2: Grup P, Subgrups 5, Categoria 1.

Pel que fa a la solvència: es considera convenient fixar els criteris de solvència següents:

➤ Solvència econòmica i financera: s'haurà d'acreditar amb qualsevol dels mitjans següents:

- Declaració del/de la representant de l'empresa licitadora relativa al volum anual de negocis de l'empresa licitadora, que referit a l'any de major volum de negoci dels 3 últims conclusos, ha de ser igual o superior a una vegada i mitja el pressupost anual del contracte.
- Justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals per un import mínim de 600.000,00 €.

L'acreditació s'ha d'efectuar per mitjà d'un certificat emès per l'assegurador, en el que hi constin els imports i els riscos assegurats i la data de venciment de l'assegurança.

L'assegurança haurà de ser vigent, com a mínim, fins a la fi del termini de presentació d'ofertes, i s'ha d'aportar un compromís vinculant de renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte.

➤ Solvència tècnica o professional: s'haurà d'acreditar mitjançant una declaració del/de la representant de l'empresa licitadora en la que s'indiqui la relació dels principals treballs realitzats en el curs dels últims 3 anys. El requisit mínim serà que l'import anual acumulat en l'any de major execució

sigui igual o superior al 70% del pressupost anual del contracte. La relació inclourà l'import, la data d'inici i d'acabament, i la institució destinatària pública o privada.

6. Criteris de valoració

Les propostes de les empreses licitadores es valoraran mitjançant criteris sotmesos a un judici de valor i criteris avaluables objectivament.

La valoració dels criteris d'adjudicació establerts es realitzarà d'acord amb l'estructura següent:

LOT 1:

A. Criteris d'adjudicació sotmesos a un judici de valor (fins a 30 punts):

- 1. Programa de treball (fins a 20 punts):** es valorarà la proposta del programa de treball de l'empresa licitadora en funció dels apartats següents:
 - Planificació i organització dels treballs (fins a 8 punts).
 - Organigrama i descripció dels mitjans personals (fins a 8 punts).
 - Mitjans tècnics, materials i auxiliars (fins a 4 punts).

- 2. Mesures per garantir el confort de les persones usuàries i del personal dels edificis (fins a 2 punts):** es valoraran les propostes que millor s'adaptin a la realitat dels edificis amb l'objectiu de garantir el confort de les persones usuàries i del personal de l'edifici.

- 3. Gestió de la qualitat del servei (fins a 3 punts):** es valoraran dos aspectes qualitatius del servei a realitzar:
 - Propostes orientades a la millora del sistema de supervisió, organització, planificació, seguiment i comunicació (fins a 2 punts).
 - Informe periòdic mensual: índex i descripció dels temaris a informar periòdicament (fins a 1 punt).

- 4. Gestió Residus (fins a 2 punts):** les empreses licitadores hauran de presentar un pla de gestió de residus adaptat a les tipologies dels serveis a realitzar i als espais de l'edifici.

- 5. Avaluació de riscos (fins a 3 punts):** es valorarà la identificació dels riscos, les mesures de prevenció i l'organització del personal necessària, entre d'altres, així com la personalització de l'avaluació adaptada als serveis a realitzar i als espais de l'edifici.

B. Criteris avaluables objectivament (fins a 70 punts):

6. **Oferta econòmica (fins a 35 punts):** a l'oferta econòmica més baixa s'atorgarà la màxima puntuació possible i a la resta d'ofertes s'atorgarà la puntuació que correspongui d'acord amb la fórmula següent:

$$\text{Puntuació de l'oferta} = \frac{\text{Puntuació màxima de l'oferta} \times \text{Preu de l'oferta més econòmica}}{\text{Preu de l'oferta de l'empresa licitadora}}$$

7. **Descomptes en els preus dels materials (fins a 16 punts):** es valorarà el descompte de preus que proposi l'empresa licitadora segons taules de referència TARIFEC o PVP de la tarifa del fabricant d'acord amb els ítems següents:

- A - Catàleg-tarifa TARIFEC o PVP tarifa fabricant material **elèctric** **30%**
B - Catàleg-tarifa TARIFEC o PVP tarifa fabricant material de **fontaneria i sanejament**..... **25%**
C - Catàleg-tarifa TARIFEC o PVP tarifa fabricant material **climatització / ventilació** **35%**
D - Catàleg-tarifa TARIFEC o PVP tarifa fabricant material restant d'**altres tipologies**..... **10%**

$$\text{Descompte material ponderat (M)} = (0,30 \times A) + (0,25 \times B) + (0,35 \times C) + (0,10 \times D)$$

Un cop calculat el descompte ponderat del preu del material es procedirà a puntuar aplicant-se la següent fórmula:

$$\text{Puntuació de l'oferta} = \frac{\text{Puntuació màxima de l'oferta} \times \text{Descompte material ponderat del licitador}}{\text{Descompte més elevat de material ponderat}}$$

8. **Millors del servei de manteniment (fins a 19 punts):** es valoraran les millors següents:

- Millora 1: bossa d'hores anual de serveis per a la realització de tasques no programades (8 punts). Per cada 50 hores anuals s'atorgarà 1 punt, fins a un màxim de 400 hores anuals i 8 punts.
- Millora 2: disposar de l'aplicació mòbil de gestió de GMAO Manttest, amb una puntuació de 4 punts.
- Millora 3: Subministrament de 50 unitats d'equips d'enllumenat d'emergència i una puntuació de 1 punt.
- Millora 4: Subministrament de 18 unitats d'equips d'aire condicionat i una puntuació de 6 punts.

LOT 2 :

A. Criteris d'adjudicació sotmesos a un judici de valor (fins a 15 punts):

1. **Programa de treball (fins a 13 punts):** es valorarà la proposta del programa de treball de l'empresa licitadora en funció dels apartats següents:
- Planificació i organització dels treballs (fins a 8 punts).
 - Organigrama i descripció dels mitjans personals (fins a 4 punts).
 - Mitjans tècnics, materials i auxiliars (fins a 1 punt).

2. **Gestió de la qualitat del servei (fins a 3 punts):** es valorarà el contingut en la presentació de la descripció de l'informe trimestral, fins a 2 punts.

B. Criteris avaluables objectivament (fins a 85 punts):

3. **Oferta econòmica (fins a 45 punts):** a l'oferta econòmica més baixa s'atorgarà la màxima puntuació possible i a la resta d'ofertes s'atorgarà la puntuació que correspongui d'acord amb la fórmula següent:

$$\text{Puntuació de l'oferta} = \frac{\text{Puntuació màxima de l'oferta} \times \text{Preu de l'oferta més econòmica}}{\text{Preu de l'oferta de l'empresa licitadora}}$$

4. **Preus unitaris dels equips de PCI (fins a 16 punts):** es tindran en compte els preus unitaris de diversos treballs i en diversos elements del sistema de PCI:

SERVEIS	EQUIPS DE PCI			
	Extintor	Extintor	BIE	Detector
	(A) Pols ABC 6 kg	(B) CO2 5 kg	(C) 25/20	(D) Òptic
(X) Subministr. i col·locació	Oferta AX €	Oferta BX €	Oferta CX €	Oferta DX €
(Y) Retimbrat	Oferta AY €	Oferta BY €	Oferta CY €	
(Z) Recàrrega	Oferta AZ €	Oferta BZ €		

$$\text{Preu unitari ponderat (PUP)} = (0,10 \times AX) + (0,18 \times AY) + (0,02 \times AZ) + (0,10 \times BX) + (0,18 \times BY) + (0,02 \times BZ) + (0,14 \times CX) + (0,14 \times CY) + (0,12 \times DX)$$

Un cop calculat el PUP es procedirà a calcular la puntuació final de cada licitador aplicant la fórmula següent:

$$\text{Puntuació oferta} = \frac{\text{Puntuació màxima} \times \text{Preu unitari ponderat mínim (PUP min)}}{\text{PUP del licitador (PUP)}}$$

Al PUP del licitador més baix, s'atorgarà la màxima puntuació i a la resta es puntuarà proporcionalment.

5. **Millores del servei de manteniment (fins a 3 punts):** es valoraran les millores següents:

- Millora 1: bossa d'hores anual de serveis per a la realització de tasques no programades (3 punts). Per cada 8 hores anuals s'atorgarà 1 punt, fins a un màxim de 24 hores anuals i 3 punts.

7. Pressupost de licitació i valor estimat del contracte

El pressupost total previst per als lots 1 i 2 és de **1.032.313,64 €** (IVA exclòs), d'acord amb el següent desglossament per lots:

- El pressupost total previst del lot 1 per als 2 anys de vigència inicial del contracte és de **998.314,96 € (IVA exclòs)** d'acord amb el desglossament següent:

LOT 1 - Desglossament costos		%	Imports
<i>Cost directe</i>	<i>Mà d'obra, materials i mitjans necessaris</i>	99,50%	834.746,40 €
<i>Cost Indirecte</i>	<i>Altres recursos indirectes, gestió Q + MA + SiS, ...</i>	0,50%	4.173,73 €
	Total Cost		838.920,13 €
<i>Cost Indirecte</i>	<i>Despeses Generals (estructura empresa, ...)</i>	13%	109.059,62 €
<i>Cost Indirecte</i>	<i>Benefici Industrial</i>	6%	50.335,21 €
	Total Import (IVA exclòs)		998.314,96 €
<i>Impost</i>	<i>IVA</i>	21%	209.646,14 €
	Total Import (IVA inclòs)		1.207.961,10 €

- El pressupost total previst del lot 2 per als 2 anys de vigència del contracte és de **33.998,68 € (IVA exclòs)** d'acord amb el desglossament següent:

LOT 2 - Desglossament costos		%	Imports
<i>Cost directe</i>	<i>Mà d'obra, materials i mitjans necessaris</i>	98,00%	27.998,91 €
<i>Cost Indirecte</i>	<i>Altres recursos indirectes, gestió Q + MA + SiS, ...</i>	2,00%	571,41 €
	Total Cost		28.570,32 €
<i>Cost Indirecte</i>	<i>Despeses Generals (estructura empresa, ...)</i>	13%	3.714,14 €
<i>Cost Indirecte</i>	<i>Benefici Industrial</i>	6%	1.714,22 €
	Total Import (IVA exclòs)		33.998,68 €
<i>Impost</i>	<i>IVA</i>	21%	7.139,72 €
	Total Import (IVA inclòs)		41.138,40 €

Als efectes del que estableix l'article 101 de la LCSP, el valor estimat del contracte és de **3.200.172,29 € (IVA exclòs)**, que inclou:

- L'import del pressupost base de licitació (1.032.313,64 €)
- L'import de les possibles pròrrogues (1.548.470,46 €)
- L'import de les possibles modificacions, de conformitat amb l'apartat Q del quadre de característiques del PCA (206.462,73 €).
- La possible necessitat de serveis extraordinaris: com a màxim el 20% del pressupost base de licitació (206.462,73 €).
- La possible necessitat de despesa en material: com a màxim el 20% del pressupost base de licitació (206.462,73 €).

8. Durada del contracte

Lot 1: 2 anys a comptar des del dia 1 del mes següent a la data de formalització del contracte.

Lot 2: 2 anys a comptar des del dia 1 de gener de 2025 o a partir de la data de formalització del contracte en cas que sigui posterior.

Un cop transcorregut aquest període inicial es preveu la possibilitat de prorrogar anualment la vigència del contracte del lot 1 i 2, a voluntat de VILA, fins a 3 anys més, amb la possible durada total de 5 anys.

9. Modificació del contracte

Atesa la tipologia de contracte es preveu la possibilitat de modificar l'abast del seu objecte durant la seva vigència, dins del màxim del 20% del preu inicial i només quan es donin les condicions següents:

- En cas de variació dels períodes actuals de tancament de l'edifici i d'aturada de l'activitat (bàsicament, vacances de Setmana Santa, d'estiu i de Nadal).
- En cas que s'habilitin edificis o espais que no estiguin inclosos en l'objecte del contracte que es licita, o que es tanqui algun dels inclosos inicialment i, en conseqüència, augmenti o disminueixi la superfície a mantenir.

10. Termini de garantia provisional.

S'estableix un termini de garantia de 12 mesos a comptar des de la data de recepció i/o conformitat del serveis. Es considera que aquest termini és suficient per a assegurar que el contracte s'ha complert correctament i que, si escau, es pugui tramitar el retorn de la garantia definitiva constituïda a favor de VILA.

11. Visita a les instal·lacions

Atesa la tipologia del servei, es preveu una visita a les instal·lacions que són objecte de la prestació, la qual es considera imprescindible per a la preparació d'una proposta adequada a les necessitats concretes de la VILA.

En el plec es concretarà el lloc, data i hora per a la visita, que serà oberta a totes les persones interessades que ho sol·licitin i serà obligatòria per a la participació com a empresa licitadora en la licitació del contracte.

Cerdanyola del Vallès, 12 de juliol de 2024.

Fundació UAB 2024.07.1

Signat digitalment per:

Roger Salvador

Cap de Manteniment i Obres

2 09:53:41

+02'00'

Roger Salvador Andurell
Cap de Manteniment
Fundació Universitat Autònoma de Barcelona MP