INFORME JUSTIFICATIU DE LA NECESSITAT I IDONEÏTAT DE LA CONTRACTACIÓ DELS SERVEIS DE CONSERVACIÓ I MANTENIMENT DE L'INSTITUT LA MAR DE LA FRAU DE CAMBRILS. CLAU: M8-INT-05565

S'emet el present informe justificatiu als efectes del previst a l'article 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del Sector Públic (LCSP)

1. Objecte del Contracte.

L'objecte del contracte és la prestació del servei de conservació i manteniment de l'Institut La Mar de la Frau de Cambrils. El Plec de Prescripcions Tècniques Particulars (PPTP) que forma part de la documentació facilitada als licitadors, detalla el conjunt de prestacions a desenvolupar.

En el PPTP es detallaran les condicions del servei a prestar i la metodologia per concretar l'execució per part de l'empresa adjudicatària del contracte de les prestacions que són objecte del mateix, orientades a garantir la disponibilitat dels espais i les instal·lacions, l'estalvi del consum energètic, al condicionament d'instal·lacions per millorar el seu funcionament, a la resolució de sinistres o millores orientades al bon funcionament i ús dels equipaments i que es concreten en:

- Servei de conservació i manteniment
- Altres intervencions i Correctius extra que inclouran si escau, la substitució de qualsevol element inclòs dins de l'abast del contracte que hagi arribat al final de la seva vida útil o per la gravetat de l'avaria sigui irreparable, així com, el lloguer de maquinària per poder garantir la disponibilitat dels espais de l'equipament i el confort dels usuaris si es produeix una avaria de llarga durada no imputable a l'Adjudicatari.

2. Necessitats a satisfer i justificació del procediment de contractació escollit

L'Institut La Mar de la Frau de Cambrils és titularitat d'Infraestructures.cat en règim de dret de superfície i té l'obligació de conservar-lo i mantenir-lo per garantir la seva disponibilitat. El centre té una superfície construïda de 3.493 m2.

En data 18 de gener del 2022 es va signar amb Serveo Facility Management, SAU el contracte del servei de conservació i manteniment dels edificis inclosos en el Lot 11 de la licitació de clau MEC-20L01, que incloïa l'equipament objecte de la present licitació. L'inici del servei va ser l'1 de febrer de 2022 amb un termini de 36 mesos que finalitzava el 31 de gener de 2025, amb la possibilitat de prorrogar el contracte per un període addicional màxim de 24 mesos.

En data 11 de desembre de 2024 es va remetre notificació a Serveo Facility Management, SAU comunicant mitjançant preavís la voluntat de fer efectiva la pròrroga establerta al contracte. El contractista va respondre en data 20 de desembre de 2024 que atès que la notificació s'havia produït fora del termini de preavís previst contractualment per configurar-la com obligatòria per al contractista, 2 mesos abans de la finalització del contracte, manifestava la seva negativa a acceptar la pròrroga del contracte.

En data 30 de gener de 2025 el President i Conseller Delegat d'Infraestructures.cat va signar la Resolució relativa al perllongament, amb caràcter excepcional i per raons d'interès públic, dels serveis de conservació i manteniment i gestió energètica i millora ambiental de 19 equipaments d'ús públic. (antic lot 11 del contracte de clau MEC-20L01). El termini d'aquest perllongament excepcional es va fixar fins a l'adjudicació

del nou contracte de manteniment assumint que aquesta es produiria abans d'un any des de la signatura de la resolució de perllongament. Atenent al fet que properament es licitarà el nou contracte de serveis de conservació i manteniment dins l'objecte del qual s'inclouran (en un Lot determinat) els equipaments que en el seu dia van ser objecte del Lot 11 de la licitació de clau MEC-20L01 i posteriorment, del perllongament, amb caràcter excepcional i per raons d'interès públic resolt en data 30 de gener de 2025, es pot concloure que aquest no estarà adjudicat abans del 31 de gener de 2026.

Infraestructures.cat no disposa de personal propi per assumir amb garanties les tasques pròpies del servei de conservació i manteniment en aquests equipaments pel fet que per poder dur a terme aquest tipus de serveis, s'exigeix l'habilitació de les empreses licitadores d'estar inscrites als corresponents Registres per al desenvolupament de les activitats descrites als Plecs que regeixen aquest expedient de contractació. A més, Infraestructures.cat no disposa de llocs de treball amb la categoria professional adequada per a la realització de l'objecte del present contracte, ja que hi ha treballs en què es requereix una determinada qualificació i especialització que fan inviable que es puguin cobrir amb el personal propi de manteniment. Per últim, atès l'objecte del contracte, caldria disposar d'una àmplia varietat de mitjans materials específics per a la seva correcta execució dels que Infraestructures.cat no disposa.

Així doncs, per assumir amb garanties les tasques pròpies del servei de conservació i manteniment en aquest equipament es considera necessari procedir a la contractació amb tercer dels serveis indicats, amb respecte als principis d'eficàcia, eficiència, publicitat, transparència, no discriminació i igualtat de tracte que es preveuen a la Llei 9/2017, de 9 de novembre de 2017, de Contractes del Sector Públic (LCSP).

D'acord amb els principis exposats, tenint en compte la situació administrativa i l'interès públic de donar continuïtat al servei de conservació i manteniment d'aquest equipament, es considera que l'opció més eficient i eficaç, que assegura la millor resposta a les necessitats detectades i amb la finalitat d'agilitzar la tramitació del contracte, és la contractació del servei mitjançant tramitació ordinària i procediment obert simplificat abreujat, atès que el valor estimat del contracte és inferior a 60.000 euros tot garantint-se igualment en tot moment els principis de publicitat, concurrència, transparència, igualtat i no discriminació.

3. Lotització del contracte

No es preveu la divisió en lots atès que l'import de la despesa prevista és baix i es vol contractar un servei multi tècnic que té per objecte el manteniment integral de l'equipament que simplifiqui la seva gestió. En aquest sentit, la realització del manteniment en un equipament és un procés global que requereix la coordinació de diverses activitats amb l'objectiu comú de mantenir l'equipament amb un determinat nivell de disponibilitat.

4. Contracte no subjecte a regulació harmonitzada.

El contracte a licitar és de serveis no subjecte a regulació harmonitzada, d'acord amb allò establert per l'article 19 LCSP, atès que el valor estimat del contracte no supera el llindar previst en l'article 22 de l'esmentada Llei. La licitació es tramitarà mitjançant procediment obert simplificat abreujat d'acord amb el que preveu l'article 159.6 LCSP, atès que aquest procediment resulta procedent perquè el valor estimat del contracte es troba dins dels llindars establerts per a la seva aplicació i les característiques del servei a contractar no presenten particularitats que facin necessari haver d'emprar el procediment obert ordinari i ni tant sols l'obert simplificat. D'aquesta manera, amb l'ús del procediment obert simplificat abreujat es manté el compliment dels principis de publicitat, lliure concurrència, igualtat de tracte i transparència propis del procediment obert ordinari, tot simplificant-ne la tramitació i reduint-ne els terminis, essent l'opció més

adequada per donar una resposta ràpida i eficaç a les necessitats detectades, mantenint el compliment dels principis rectors de la contractació pública.

L'expedient es tramitarà amb caràcter ordinari.

5. Dades econòmiques.

El pressupost i valor estimat del contracte detallen tots el conceptes definits a l'article 100 i 101 de la LCSP d'acord amb la tipologia del contracte.

El pressupost del contracte s'estima a tant alçat pel que fa a la prestació del servei de conservació i manteniment i, un import fix que no estarà subjecte a oferta, que es determina per preus unitaris pel què fa a la prestació per Altres intervencions i correctius extra, que es concretaran durant l'execució del contracte, si s'escau.

Els càlculs a tant alçat del servei de conservació i manteniment s'han efectuat d'acord amb les prestacions previstes en el plec de prescripcions tècniques particulars i tenint en compte els següents costos i despeses.

- Costos directes: despeses de personal (respectant els salaris mínims establerts per al 2025 al Conveni col·lectiu de treball del sector de les Indústries siderometal·lúrgiques, de la província de Tarragona, per als anys 2022-2025 - codi de conveni núm. 43000405011993 - i amb increments del 2,3% i 2,1% pels anys 2026 i 2027), subcontractes habituals i equipament tècnic, equips, maquinària, eines i materials per al desenvolupament de les diferents activitats. Atès que el conveni de referència no estableix diferències retributives per raó de gènere, i, a més, no s'imposarà ni en el PCAP ni en cap norma una distribució per gèneres del concret personal mínim exigit que s'ha d'adscriure a l'execució de les prestacions del contracte, el desglossament amb desagregació per gèneres, dels costos salarials estimats segons conveni laboral aplicable, als efectes del previst a l'art. 100.2 LCSP, no resulta d'aplicació.

  Els costos salarials s'han estimat tenint en compte les dades següents:

PROVINCIA DEL CONVENI	GRUP PROFESSIONAL	CATEGORIA PROFESSIONAL	JORNADA LABORAL	PERSONES
Tarragona	2	Cap de servei	15%	1
Tarragona	5	Oficial 1ª	40%	1

- Costos indirectes: despeses generals i d'empresa, instal·lacions auxiliars, mitjans de transport, material d'oficina, programaris necessaris, telefonia i comunicacions, assegurances, drets de propietat, etc.

Adjuntat a aquest informe hi ha un arxiu amb la distribució de costos del servei de manteniment per Infraestructures.cat tenint en compte els següents aspectes:

- Costos del personal adscrit al servei, que té en compte:
  - Costos de conveni
  - Possibles increments salarials
  - Costos de l'empresa
  - Cobertura de vacances, si s'escau.

- Costos d'inspeccions normatives, que té en compte el cost de subcontractació d'una entitat de control habilitada per realitzar la inspecció indicada. Inclou desplaçaments, la inspecció i l'informe.
- Costos relacionats amb instal·lacions amb manteniment subcontractat, que té en compte:
  - Infraestructures.cat ha realitzat la valoració del servei suposant que les tasques relacionades amb el manteniment d'aquestes instal·lacions descrit en el PPTP no podran ser assumides per l'equip d'intervenció i, per tant, hauran de ser subcontractades.
  - Per cada cost, Infraestructures.cat ha indicat si l'activitat requereix d'alguna especialització que pot ser:
    - Estar habilitat o inscrit en algun registre oficial.
    - Estar homologat pel fabricant de l'equip objecte del manteniment.
    - Disposar d'experiència.
- Costos relacionats amb mitjans necessaris per al desenvolupament del servei, on cal tenir en compte que Infraestructures.cat ha fet una estimació dels costos dels mitjans que necessita el personal del servei adscrit al contracte per desenvolupar la seva activitat.

El preu final de la part variable corresponent a la prestació d'Altres intervencions i correctius extra , serà el que resulti d'aplicar a les intervencions i correctius encarregats, les valoracions pactades amb l'Adjudicatari, d'acord amb el previst en el PPTP, PCAP i a l'oferta de l'Adjudicatari.

Així doncs, el pressupost base de licitació és de de **62.726,45** euros (IVA inclòs), desglossats en **51.840,04** euros (IVA no inclòs) i **10.886,41** euros (IVA al tipus vigent del 21%).

El pressupost base de licitació es divideix segons els següents conceptes:

Serveis de conservació i manteniment:	42.480,04 € (IVA no inclòs)
Altres intervencions i correctius extra:	9.360,00 € (IVA no inclòs)

El pressupost de licitació per anualitats és el següent:

	Any		TOTAL
	2026	**2027**	**(IVA no inclòs)**
La Mar de la Frau	47.520,04 €	4.320,00 €	51.840,04 €

<u>VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE</u>:

Considerant el pressupost base de licitació, les estimacions del contracte abans esmentades, així com el fet que no es preveuen possibles modificacions ni pròrrogues, el valor estimat del contracte als efectes de determinar el procediment d'adjudicació i la publicitat així com l'import total que podria ser retribuït al contractista, és **51.840,04** euros (IVA no inclòs) i es correspon amb el pressupost de licitació (IVA no inclòs).

6. Durada del contracte.

Aquest contracte entrarà en vigor des de la seva formalització, que s'estima que serà a partir de l'1 de febrer de 2026. De conformitat amb l'article 159.6.apartat g) LCSP, la formalització del contracte s'efectuarà mitjançant la signatura d'acceptació pel contractista de la resolució d'adjudicació. El termini d'execució s'estableix fins a la formalització i entrada en vigor del nou contracte de Serveis de conservació i

manteniment que inclogui l'equipament objecte del present contracte i en tot cas, amb un màxim de 12 mesos. A aquest efecte, és de preveure que l'inici del nou contracte es produeixi no abans de l'1 de setembre del 2026.

Infraestructures.cat podrà acordar la finalització anticipada del contracte en el moment en què entri en vigor el nou contracte que inclogui l'equipament i les prestacions objecte d'aquest, sense que això generi dret a indemnització per part del contractista, més enllà del pagament de les prestacions efectivament realitzades fins a la data de resolució.

Així mateix, un cop finalitzat el termini màxim de durada del contracte, inclosa/es l'eventual/les pròrroga/ues el contracte es podrà prorrogar en cas que, d'acord amb el que preveu l'art. 29.4 paràgraf cinquè de la LCSP, al seu venciment no s'hagués formalitzat el nou contracte que garanteixi la continuïtat de les prestacions per esdeveniments imprevisibles per a l'Òrgan de contractació produïts en el procediment d'adjudicació, sempre que existeixin causes d'interès públic per a no interrompre la prestació i sempre que l'anunci de licitació del nou contracte s'hagi publicat amb una antelació mínima de tres mesos respecte de la data de finalització d'aquest contracte. En aquest supòsit, la pròrroga serà per un període màxim de 9 mesos, sense modificar la resta de condicions del contracte, i s'acordarà en els termes i condicions previstes al citat article.

7. Modificació del contracte

En aquestes licitació no es preveuen modificacions previstes del contracte.

8. Criteris de solvència econòmica i financera i tècnica o professional.

D'acord amb el que disposa l'article 159.6.b) LCSP, en el procediment obert simplificat abreujat, s'eximeixen els licitadors de l'acreditació de la solvència econòmica i financera i tècnica o professional. Tanmateix, s'entén que les empreses licitadores han de disposar efectivament dels mitjans materials, tècnics i humans necessaris per executar adequadament el contracte, d'acord amb les característiques del servei i les obligacions que se'n derivin.

Així, considerant l'objecte del contracte i el seu valor estimat, així com els principis de no discriminació i proporcionalitat que han de regir en la contractació del sector públic, els requisits de solvència que es consideren exigibles als licitadors per a participar en aquest procediment i respecte dels quals la presentació d'oferta implicarà una declaració responsable per part seva conforme disposen d'aquesta solvència tècnica i professional suficient (a més de capacitat i absència de prohibicions de contractar), són els següents:

A) La classificació en el grup i subgrup de classificació amb la categoria de classificació següent:

Grup	Subgrup	Categoria
O	1 (Conservació i manteniments d'edificis)	**1**
P	3 (Manteniment i reparació d'equips i instal·lacions de calefacció i aire condicionat)	

B) Mitjançant la disposició i acreditació dels mitjans de solvència següents:

- Solvència econòmica i financera:

a) Els equipaments objecte de la licitació disposen d'instal·lacions complexes. Amb l'objectiu de garantir que l'adjudicatari pugui fer front als desperfectes que pugui ocasionar alguna operació de

manteniment incorrecta els licitadors hauran d'aportar un justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals per un import no inferior a 150.000 Euros, amb indicació expressa dels riscos coberts i del seu termini de vigència o data de venciment.

b) Així mateix, amb l'objectiu de garantir que el licitador està capacitat per desenvolupar el volum de producció previst a la licitació, es considera suficient que el licitador estigui en condicions d'acreditar una xifra de negocis anual, en l'àmbit del contracte, en algun dels 3 darrers exercicis igual o superior al pressupost de licitació (IVA no inclòs).

Empreses de nova creació: Quan l'empresa sigui de nova creació o sent persona natural el licitador hagi iniciat la seva activitat professional recentment, en ambdós casos amb una antiguitat inferior a cinc anys, serà suficient que disposi per a l'execució del contracte d'una seva solvència econòmica i financera mitjançant la disposició de l'assegurança d'indemnització per riscos professionals assenyalada en l'apartat anterior.

- Solvència tècnica o professional:

Declaració del representant de l'empresa licitadora en la que s'indiqui la relació dels principals serveis realitzats en el decurs dels últims tres anys que siguin d'igual o similar naturalesa als que constitueixen l'objecte del contracte atenent al codi CPV 50700000-2 (Serveis de reparació i manteniment d'equips d'edificis), indicant l'import, les dates, el lloc d'execució dels treballs i el destinatari públic o privat.

Serà requisit necessari que els licitadors acreditin haver executat en els últims tres anys fins a la data de publicació de la licitació (inclou l'any en curs), com a mínim, un dels següents supòsits:

- Haver executat en els últims tres anys fins a la data de publicació de la licitació (inclou l'any en curs), com a mínim, un contracte de manteniment integral d'un o d'un conjunt d'equipaments públics o privats d'ús administratiu d'una superfície acumulada 2.000 m2 i import anual igual o superior al pressupost base de la licitació (IVA no inclòs).

  El valor anual del contracte de manteniment s'obté de la següent manera:
  - Si el termini és superior o igual a 12 mesos, es divideix l'import d'adjudicació del contracte pel termini i es multiplica per 12.
  - Si el termini és inferior a 12 mesos, es tindrà en compte l'import d'adjudicació.

- Haver executat en els últims tres anys fins a la data de publicació de la licitació (inclou l'any en curs), un conjunt de contractes de manteniment d'equipaments públics o privats amb les següents característiques:
  - La tipologia d'instal·lacions del conjunt dels contractes han de ser al menys les següents:

Instal·lacions
Sistema de producció de calor mitjançant calderes
Sistema de transformació d'alta tensió a baixa tensió i una xarxa de distribució d'electricitat en baixa tensió.
Aparells elevadors
Sistemes contra incendis
Xarxa d'aigua freda i xarxa d'aigua calenta amb recirculació

  - Al menys, hi ha d'haver un equipament de més de 2.000 m^2.
  - L'import anual mig del conjunt dels contractes ha de ser igual o superior al pressupost base de la licitació (IVA no inclòs).

Empreses de nova creació (art. 90.4 LCSP): quan el licitador sigui una empresa de nova creació, entenent per tal aquella que tingui una antiguitat inferior a cinc anys, la seva solvència tècnica o professional s'acreditarà de conformitat amb allò disposat a l'apartat b de l'article 89 de la LCSP.

9. Criteris que es tindran en consideració per adjudicar el contracte

Donada la naturalesa del contracte, el seu import i que el PPTP determina com s'ha de prestar el servei, es considera que cap dels criteris que es podrien tenir en compte en la valoració tècnica de les ofertes introdueix un factor realment important en el desenvolupament d'un contracte d'aquest tipus.

En conclusió, es considera adient a fi i efecte de seleccionar la millor oferta, establir com a criteri únic d'adjudicació el de l'oferta més econòmica d'entre totes aquelles ofertes admeses a licitació i no considerades anormalment baixes. Aquesta oferta es referirà exclusivament al servei de conservació i manteniment.

10. Condicions especials d'execució i obligacions essencials del contracte.

És condició especial d'execució del contracte la següent:

a) El compliment del Conveni Sectorial i Territorial aplicable a l'Adjudicatari i als seus subcontractistes.
b) Compliment dels Principis ètics i regles de conducta previstos en el Plec.
c) L'obligació d'informació del contractista relativa a la comprovació de pagaments per part d'aquest als subcontractistes.

Tenen caràcter d' **obligació essencial** del contracte les següents:

a) La condició especial esmentada de compliment del Conveni Sectorial i territorial i el pagament durant l'execució del contracte dels salaris per part de l'empresa adjudicatària als treballadors adscrits als contracte.
b) Les tasques que s'indiquen a continuació s'executaran per empreses degudament habilitades normativament per a l'exercici de les següents prestacions:
    - Prevenció i control de la legionel·losi.
    - Manteniment d'instal·lacions de baixa i alta tensió.
    - Manteniment de sistemes de protecció contra incendis.
    - Manteniment d'ascensors i d'aparells elevadors.
    - Manteniment d'instal·lacions frigorífiques.
    - Manteniment d'instal·lacions tèrmiques (calefacció, ACS i climatització).
    - Manteniment d'instal·lacions de telecomunicacions.
    - Manteniment d'equips a pressió.
    - Manteniment d'instal·lacions petrolíferes.
    - Altres que requereixen disposar de la corresponent habilitació normativa.
c) El compliment de la normativa de competència.

11.- Subcontractació

En aquesta licitació hi ha limitació de treballs que no es podran subcontractar:

- No es podrà subcontractar les posicions, tasques i operacions que estan previstes a la clàusula 2 del PPTP i que han de ser desenvolupades obligatòriament per personal propi de l'Adjudicatari. Aquesta limitació de la subcontractació s'estableix atès que aquest personal es considera estratègic per poder donar una resposta eficaç i eficient per a la prestació dels serveis amb la qualitat esperada i les seves funcions i tasques no poden ser delegades a tercers.

12.- Règim de penalitzacions

En el PCAP es contemplarà un règim de penalitzacions per les següents causes:

- Deficiències en el servei de conservació i manteniment prestat.
- Defectes de qualitat de actuacions del Pla d'intervencions.
- Deficiència i/o endarreriments en la informació o incompliment del protocol d'emergències.
- Incompliment d'ordres del personal d'Infraestructures.cat durant el desenvolupament del Pla d'intervencions.
- Incompliment de les condicions especials d'execució i de les obligacions essencials del contracte.
- Incompliment de les obligacions en matèria de subcontractació.

Així mateix, l'adjudicatari haurà de mantenir, durant tota la vigència del contracte, les condicions de solvència econòmica, financera i tècnica exigides al plec. Per tal de garantir la correcta execució dels serveis de conservació i manteniment, Infraestructures.cat podrà requerir en qualsevol moment l'acreditació documental de les condicions esmentades, mitjançant la presentació de:

- Certificat vigent de l'assegurança de responsabilitat civil professional, amb cobertura que s'estableixi, que, indicant riscos coberts i data de venciment.
- Declaració responsable actualitzada sobre la disponibilitat de mitjans tècnics i humans necessaris per a la prestació del servei, incloent-hi relació del personal assignat i equips específics.
- Qualsevol altre document que permeti verificar el manteniment de la solvència exigida al plec.

L'incompliment d'aquesta obligació es pot considerar causa de resolució del contracte d'acord amb l'article 211 de la LCSP.

13. Altres consideracions.

En aquesta licitació no es designarà Mesa de Contractació d'acord amb el previst a l'art. 326.1 LCSP, segons el qual la constitució d'aquella és potestativa per a l'òrgan de contractació (excepte en els procediments oberts, obert simplificat, restringits, de diàleg competitiu, de licitació amb negociació i d'associació per a la innovació). Les actuacions que correspondria exercir a la Mesa de Contractació i a la Comissió Tècnica, es faran pels serveis dependents de l'Òrgan de contractació, bàsicament la Gerència impulsora de la licitació i la Direcció de Contractació.

Ates el que preveu l'apartat e) de l'article 159.6 de la LCSP: Les ofertes presentades i la documentació relativa a la valoració d'aquestes seran accessibles de forma oberta per mitjans informàtics sense cap restricció des del moment en què es notifiqui l'adjudicació del contracte, caldrà preveure d'adoptar mesures orientades a la protecció de les dades personals atenent que les ofertes presentades pels licitadors incorporen dades de caràcter personal.

El Cap de la Gerència de manteniment d'Àmbit educatiu i socioeconòmic 1