

# CONTRATACIÓN SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL PALACIO DE LA DIPUTACIÓN FORAL SITO EN LA PLAZA DE GIPUZKOA DE SAN SEBASTIÁN, DE SU EDIFICIO ANEXO DE LA C/ PEÑAFLOREDA Y DE LAS OFICINAS EN JULIO CARO BAROJA Nº 2 DE SAN SEBASTIÁN, ASÍ COMO DE INTERVENCIONES AISLADAS DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO EN OTROS EDIFICIOS FORALES

## MEMORIA ECONÓMICA DEL CONTRATO

El cálculo del valor estimado del contrato se ha realizado en base a dos partes diferenciadas:

1. Cálculo del precio **fijo** anual (apartado A de los criterios a valorar mediante la aplicación de fórmulas), que se realizará de forma ajustada a partir de los requisitos fijados en el pliego.
2. Estimación del coste **variable** anual (apartados B y C de los criterios a valorar mediante la aplicación de fórmulas), calculado en base a previsiones sobre la evolución de dichos costes en contratos de similares características en ejercicios anteriores. Esta cantidad constituye el presupuesto máximo de gasto para la realización de las prestaciones

El contrato tiene carácter de tracto sucesivo y tendrá una duración de 3 años con posibilidad de dos prórrogas de un año cada una.

Dada la gran repercusión que tiene la mano de obra en este contrato de servicios, las principales referencias utilizadas para el cálculo del valor estimado del contrato, han sido el Convenio Colectivo de Industria Siderometalúrgica de Gipuzkoa en vigor (BOG 27/01/2011) y de la Revisión salarial para 2011 del Convenio Colectivo de Industria Siderometalúrgica de 2010-2011 (BOG 05/04/2011), porque en ausencia de convenio específico, es el más empleado en el sector de las empresas de mantenimiento.

El artículo 100 de la LCSP establece al respecto: *En el momento de elaborarlo, los órganos de contratación cuidarán de que el presupuesto base de licitación sea adecuado a los precios del mercado. A tal efecto, el presupuesto base de licitación se desglosará indicando en el pliego de cláusulas administrativas particulares o documento regulador de la licitación los costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación. En los contratos en que el coste de los salarios de las personas empleadas para su ejecución formen parte del precio total del contrato, el presupuesto base de licitación indicará de forma desglosada y con desagregación de género y categoría profesional los costes salariales estimados a partir del convenio laboral de referencia*

En el momento de redactar esta memoria económica no es posible desagregar por sexo los costes salariales previstos; no obstante, en el momento de licitar este contrato, excepto la coordinadora del contrato, el resto de profesionales son hombres.

### 1. CÁLCULO DEL PRECIO FIJO ANUAL

Incluye las siguientes prestaciones:

- 2.1. Mantenimiento conductivo.
- 2.2. Mantenimiento preventivo.
- 2.3. Mantenimiento correctivo ordinario.
- 2.4. Coordinación.
- 2.5. Atención a eventos durante el horario de presencia.
- 2.6. Lectura de consumos energéticos.
- 2.7. Servicio de apoyo a intervenciones constructivas
- 2.8. Otros.

La descripción de cada epígrafe y las condiciones generales de la prestación del servicio están recogidas en el pliego de prescripciones técnicas.

Para realizar el cálculo del precio fijo anual se ha sumado el coste del todo el personal que se estima necesario para la correcta prestación del servicio, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. El

coste/hora de cada categoría, calculado por la suma de los conceptos siguientes, se ha multiplicado por las horas que se estima que van a dedicar al contrato:

- **Costes directos.** Es la suma de:
  - o **Costes mano de obra:**
    - **Coste hora convenio.** Para calcular el coste de cada hora trabajada por categoría se ha dividido la retribución anualizada por el número de horas anuales del convenio (1697 horas).
      - Coordinador del contrato. Retribución anual de 30.474,63 euros incrementada en un 10% por la responsabilidad asumida en la prestación del contrato.
      - Técnico mantenimiento ordinario. En función de la retribución anual de oficial de 3ª, 19.086,89 euros.
      - Técnicos especialistas. En función de la retribución anual de oficial de 1ª, 20.977,46 euros.
      - Arquitecto técnico. Retribución anual de 30.474,63 euros.
    - **Actualización convenio.** Puesto que la última Revisión salarial del Convenio Colectivo de Industria Siderometalúrgica de 2010-2011 se publicó el 05/04/2011 se han actualizado los costes recogidos en la misma en función del incremento del IPC entre 2011 y 2020 en la CAPV que equivale al 11%.
    - **Antigüedad.** Para la prestación del contrato se exige experiencia mínima para ciertas categorías de personal, por tanto, se estima pertinente incrementar el coste salarial hora en un 3%.
    - **Costes Seguridad Social.** A la suma de los tres conceptos anteriores, se le ha aplicado un incremento del 30% en concepto de coste de la Seguridad Social para la empresa.
    - **Absentismo.** Se incrementan los costes en función del último índice de absentismo, que asciende al 7,1% para la CAPV.
    - **Vacaciones.** Se prevé un 10% del coste para cubrir vacaciones y permisos.
  - o **Otros costes pequeño material.** El pliego técnico estima que el pequeño material necesario para la prestación del contrato está incluido en el precio y, según la experiencia de este servicio, dicho coste asciende al 5% del coste de mano de obra.
- **Costes indirectos.** A la hora de elaborar presupuestos de esta índole, en la práctica profesional se suele estimar que los costes indirectos varían entre el 3 y 4% de los costes directos. Dada la amplia gama de servicios a prestar, se estima que en este caso se debe aplicar porcentaje del 4%.
- **Gastos Generales:** 13% del total del resto de costes.
- **Beneficio Industrial:** 6% del total del resto de costes.

## 2. ESTIMACIÓN DEL COSTE VARIABLE ANUAL

Incluye las siguientes prestaciones:

- Por un lado, el Mantenimiento correctivo por servicios adicionales, los servicios efectivamente prestados por la disponibilidad de 24h / 365días y la atención a eventos fuera del horario de presencia. En general, los que no pueda entenderse como incluidos en el apartado A.
- Por otro lado, los recambios que no suministre la Administración y cuya adquisición corresponda a la empresa adjudicataria.

La estimación de este apartado se ha realizado analizando su importe de los ejercicios previos correspondientes al contrato de mantenimiento actual. Tal como se recoge en la tabla adjunta, dichos costes se han ido incrementando de manera continua por un importe medio aproximado de 55.000 euros cada año. Ello se debe a las necesidades de conservación y mantenimiento y a las obras de reforma realizadas.

Se ha previsto un coste anual de 150.535,76 euros para este apartado idéntico al coste real del año 2018. Dicho coste no tendrá variación alguna durante la duración del contrato, porque, aunque se prevé que puedan subir en un porcentaje pequeño respecto al año 2018 los gastos por el mantenimiento y la

conservación de los edificios por su antigüedad, se estima que se reducirá el gasto por reformas pequeñas en dichos inmuebles.

Aunque la estimación de dicho coste es conjunta para el coste del personal y los repuestos, se ha desglosado en los siguientes conceptos: costes directos, costes indirectos (4%), gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%).

El abono por estos trabajos se realizará de la siguiente forma:

1. **Mano de obras servicios adicionales (Apartado B de los criterios a valorar mediante la aplicación de fórmulas).** Su facturación se basará en los siguientes conceptos, tras aplicarles la baja que, en su caso, propongan los licitadores:

- Hora (en horario ordinario) de oficial de grado superior: .....30,75 € (IVA no incluido). El precio se ha obtenido tras aplicar un incremento del 10% al coste de la hora del técnico especialista calculada para el precio fijo anual. Dicho incremento se debe al carácter esporádico y no habitual de las horas de servicio.
- Hora (fuera de horario ordinario) de oficial de grado superior.....46,89 € (IVA no incluido). Para el cálculo de dicha hora se ha partido de la hora en horario ordinario al que se le ha aplicado un recargo. El Convenio de Colectivo de Industria Siderometalúrgica de Gipuzkoa en vigor (BOG 27/01/2011) establece un recargo para horas extraordinarias del 40% cuando se trabajen en día laborable y del 65% cuando lo sean en domingo o festivo. Como las horas fuera de horario ordinario, comprende horas laborables diarias y horas en periodo nocturno o festivo, el recargo a aplicar será la media de dichos recargos (52,5%)

2. **Coste de repuestos (Apartado C de los criterios a valorar mediante la aplicación de fórmulas).**

Su facturación se basará como máximo en el precio de Ejecución Material (EM) señalado en los Precios Simples de la “Base de precios de edificación y urbanización editada por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco año 2015”, incrementado con un 19 % de Gastos Generales y Beneficio Industrial, y mayorado en un 20%. Esta mayoración obedece a que los precios de esta Base están calculados para obras de mayor envergadura y, por tanto, las reformas de pequeña entidad comprendidas en este contrato tienen un coste más elevado debido a su menor volumen. A este resultado se aplicará la baja porcentual ofertada. Estos precios son sin IVA, que irá aparte.

Se ha utilizado la “Base de precios de edificación y urbanización editada por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco año 2015”, porque se trata de una base oficial ampliamente utilizada para el cálculo de las obras de construcción, mantenimiento e instalaciones. La versión del año 2015, con algunas actualizaciones, es la última publicada (se adjunta archivo .bc3)

Para aquellos materiales y maquinaria específica no incluida en dicha Base de precios, se aplicarán las tarifas o precios publicados comercialmente en su web oficial o por cualquier medio de difusión pública, en función de su Precio Venta al Público (PVP) al que se aplicará la baja porcentual ofertada. No se ha estimado conveniente mayorar estos precios, porque los suministradores y las empresas licitadoras disponen de un margen más amplio que en los materiales más habituales incluidos en la Base de precios.

Al estar el precio fijado por unidades de ejecución e importe total indeterminado, debe tenerse en cuenta que el gasto efectivo está condicionado por las necesidades reales de la Administración que, por tanto, no queda obligada a demandar una determinada cuantía de unidades, ni a gastar la totalidad del presupuesto de gasto indicativo. Esta cantidad constituye el presupuesto máximo de gasto para la realización de las prestaciones conforme a los precios ofertados durante el plazo de duración total del contrato.

En Donostia-San Sebastián, a 5 de marzo de 2020

Arkitektura Zerbitzuko burua, arkitektoa /  
El arquitecto, jefe del Servicio de Arquitectura

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Sin./Fdo.: Álvaro Tejada Villaverde

## TABLA PARA EL CÁLCULO DEL PRECIO DEL CONTRATO

SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL PALACIO DE LA DIPUTACIÓN FORAL, DE SU EDIFICIO ANEXO DE LA C/ PEÑAFLORIDA Y DE LAS OFICINAS EN JULIO CARO BARROJA Nº 2, E INTERVENCIÓN ASILADAS DE CORRECTIVO EN OTROS EDIFICIOS FORALES															
1. CÁLCULO DE PRECIO FLUJO ANUAL (Apartado A de los criterios a valorar mediante la aplicación de fórmulas )															
PRECIO UNITARIO HORA SIN IVA															
DENOMINACIÓN DEL PERSONAL	HORAS/DÍA	DÍAS/AÑO	HORAS/AÑO	COSTES DIRECTOS				COSTES INDIRECTOS (4%)				TOTAL	TOTAL ANUAL SIN IVA		
				COSTE CONVENIO 2010	INCREMENTO IPC (11%) Y OTROS (3%)	COSTES S.S.	ABSENTIS MO (7.1%)	VACACION ES (10%)	TOTAL COSTES PEQUEÑO MATERIAL (5% HORAL)	TOTAL COSTES DIRECTOS	TOTAL COSTES INDIRECTOS			TOTAL COSTES	
COORDINACIÓN DEL CONTRATO	2,00	242,00	484,00	19,76 €	2,17 €	0,66 €	6,78 €	2,08 €	2,94 €	34,38 €	1,38 €	35,76 €	2,15 €	42,55 €	20.586,11 €
TÉCNICO MANTENIMIENTO ORDINARIO 1	8,00	242,00	1.936,00	11,25 €	1,24 €	0,37 €	3,86 €	1,19 €	1,67 €	19,58 €	0,82 €	20,56 €	1,28 €	25,44 €	49.259,26 €
TÉCNICO MANTENIMIENTO ORDINARIO 2	8,00	242,00	1.936,00	11,25 €	1,24 €	0,37 €	3,86 €	1,19 €	1,67 €	19,58 €	0,82 €	20,56 €	1,28 €	25,44 €	49.259,26 €
TÉC. MANT. ESPECIALIDAD INSTA TÉRMICAS	4,00	242,00	968,00	12,36 €	1,36 €	0,41 €	4,24 €	1,30 €	1,84 €	21,51 €	0,90 €	23,49 €	1,41 €	27,95 €	27.059,76 €
TÉCNICO ESPECIALISTA CALEFACCIÓN	1,00	128,00	128,00	12,36 €	1,36 €	0,41 €	4,24 €	1,30 €	1,84 €	21,51 €	0,90 €	23,49 €	1,41 €	27,95 €	3.578,15 €
TÉCNICO ESPECIALISTA CLIMATIZACIÓN	0,40	242,00	96,12	12,36 €	1,36 €	0,41 €	4,24 €	1,30 €	1,84 €	21,51 €	0,90 €	23,49 €	1,41 €	27,95 €	2.686,97 €
ARQUITECTO TÉCNICO	5,00	5,00	25,00	17,96 €	1,98 €	0,60 €	6,16 €	1,85 €	2,67 €	31,22 €	1,25 €	32,46 €	1,95 €	38,63 €	965,82 €
<b>TOTAL</b>			<b>5.673,12</b>												<b>153.405,33 €</b>
2. ESTIMACIÓN DE COSTE VARIABLE (Apartado B y C de los criterios a valorar mediante la aplicación de fórmulas )															
AÑO	COSTES DIRECTOS	COSTES INDIRECTOS (4%)	TOTAL COSTES	G.G.(13%)	B.I. (6%)	FACTURACIÓN SIN IVA	INCREMENTO RESPECTO AÑO ANTERIOR								
2016	33.077,73 €	1.323,11 €	34.400,84 €	4.472,11 €	2.064,05 €	40.937,00 €									
2017	80.663,91 €	3.226,56 €	83.890,47 €	10.905,76 €	5.033,43 €	99.829,66 €	58.892,66 € 143,86%								
2018	121.635,23 €	4.865,41 €	126.500,64 €	16.445,08 €	7.590,04 €	150.535,76 €	50.706,10 € 50,79%								
						<b>PREVISIÓN AÑOS SIGUIENTES</b>	<b>150.535,76 €</b>								
<b>TOTAL</b>							<b>150.535,76 €</b>								
ESTIMACIÓN COSTE TOTAL															
PRECIO FLUJO ANUAL	153.405,33 €														
ESTIMACIÓN COSTE VARIABLE	150.535,76 €														
SUMA	303.941,09 €														
IVA (21%)	63.827,63 €														
<b>ESTIMACIÓN TOTAL ANUAL</b>	<b>367.768,72 €</b>														
<b>VALOR ESTIMADO CONTRATO (3 ANUALIDADES Y DOS AÑOS DE POSIBLES PRORROGAS)</b>	<b>1.838.843,59 €</b>														