

## A. INFORME DE NECESIDAD (art. 116 LCSP):

### 1. Necesidad a la que se pretende dar satisfacción (art. 28 LCSP):

#### i. naturaleza y extensión de las necesidades

#### **ACUERDO MARCO RELATIVO AL REGISTRO DE PROVEEDORES PARA EL SERVICIO DE OBRAS DE REPARACION Y REFORMA NECESARIAS PARA EL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PARQUE EDIFICATORIO GESTIONADO POR ALOKABIDE, SAU**

El objetivo del Acuerdo Marco de proveedores de ALOKABIDE es dar cobertura a las necesidades de reparación de las distintas patologías detectadas en la atención de incidencias técnicas que gestiona el Área Técnica, puesta a punto de viviendas en fases de admisión, rotación y devolución; así como actuaciones de mantenimiento y conservación de edificios.

El Acuerdo Marco actual, con fecha de inicio 29 de mayo de 2017, tiene dos plazos de vigencia:

- 4 años, y finaliza el 29/05/2021
- Facturación de un importe acumulado de 9.000.000 €, IVA excluido.

El impacto de la campaña de captación de viviendas al programa Bizigune ha sido significativo en toda la actividad técnica desde 2018, como consecuencia de la asunción por parte de ALOKABIDE de la preparación de las viviendas previa a la entrada de los arrendatarios. Esto ha supuesto un incremento notable en el gasto normal, de aproximadamente 3.000.000 €, lo que ha generado la necesidad de licitar nuevamente este servicio antes de que se alcancen los límites de gasto establecidos.

Se requiere por tanto, la creación de un registro de proveedores en cada territorio histórico (3 lotes) y en las siguientes especialidades:

MULTIGREMIO
ELECTRICIDAD, ANTENAS Y PORTEROS AUTOMÁTICOS
CERRAJERÍA
DESINFECCIONES Y PLAGAS
FONTANERÍA Y CALEFACCIÓN
LIMPIEZAS Y RETIRADA DE ENSERES
PINTURA
SUSTITUCIÓN DE CALDERAS INDIV. Y ELECTRODOMÉSTICOS
TRATAMIENTO DE HUMEDADES Y AISLAMIENTOS
INSPECCIONES PERIÓDICAS OBLIGATORIAS (OCAS)
MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS

**El registro de proveedores de reparación de ALOKABIDE tendrá una duración de 4 años y estará formado por dos grupos: uno ACTIVO y otro EN ESPERA.**

Las empresas pertenecientes al **REGISTRO DE PROVEEDORES ACTIVO**, serán aquellas que hayan obtenido la mayor puntuación en su lote y realizarán las reparaciones y reformas derivadas de la gestión de ALOKABIDE. Estará compuesto, en cada uno de los lotes, por 3 o 6 empresas MULTIGREMIO (3 empresas Multigremio en el lote1, 5 empresas Multigremio en el lote2, 3 empresas Multigremio en el lote3) y 2 empresas ESPECIALISTA en el resto de especialidades.

El resto de empresas licitantes, ordenadas según la puntuación obtenida en su lote, formarán el **REGISTRO DE PROVEEDORES EN ESPERA**, y pasarán a formar parte del REGISTRO DE PROVEEDORES ACTIVO en el momento en que alguna de las empresas de dicho grupo (ACTIVO) dejen de formar parte de éste, por alguno de los motivos contemplados en los pliegos que rigen la licitación; siempre y cuando hayan obtenido la puntuación mínima requerida.

## **ii. idoneidad de su objeto y contenido**

El objeto de este contrato de reparaciones conecta con los ejes estratégicos de ALOKABIDE, dando un soporte de relevancia a la gestión integral de esta sociedad pública para garantizar un servicio de calidad y proximidad a los usuarios de las viviendas gestionadas.

Uno de los pilares de la gestión integral del arrendamiento de ALOKABIDE, junto con el acompañamiento social y la gestión de contratos de arrendamiento, es la atención y resolución de las incidencias técnicas que se originan en los edificios y viviendas; y el mantenimiento y conservación del parque público de alquiler, lo que conecta de forma directa con el objeto y contenido de la presente licitación.

A nivel formal, para la tramitación de la correspondiente licitación pública aquí planteada, el objeto se enmarca en el

### ***Código CPV 5080000-3 - Servicios varios de reparación y mantenimiento,***

según el Reglamento (CE) No 213/2008 DE LA COMISIÓN de 28 de noviembre de 2007 que modifica el Reglamento (CE) no 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV

## 2. Elección del procedimiento de licitación

Atendiendo al tipo de contrato y al valor estimado del mismo, la contratación de las distintas actuaciones de reparación y conservación se realizarán mediante un acuerdo marco por **procedimiento abierto**.

El acuerdo marco se celebra para dar cobertura al servicio de mantenimiento y conservación del parque público de alquiler gestionado por el Área Técnica de ALOKABIDE. Tiene por objeto la creación de un registro de proveedores de reparación que actuarán en los edificios y viviendas gestionados por Alokabide para garantizar su habitabilidad.

## 3. Clasificación que se exija a los participantes

Para participar en el registro de proveedores de reparación y reforma, será condición necesaria estar inscrito en el REGISTRO DE LICITADORES Y EMPRESAS CLASIFICADAS

<https://www.contratacion.euskadi.eus/registro-de-licitadores-y-empresas-clasificadas/w32-content/es/>

La prueba del contenido de los Registros Oficiales de Licitadores y Empresas Clasificadas se efectuará mediante certificación del órgano encargado del mismo, que podrá expedirse por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

## 4. Criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera

### i. Solvencia técnica

La solvencia técnica del empresario deberá ser acreditada por los siguientes medios:

a) Relación de las obras ejecutadas en el curso de los dos últimos años, enmarcadas en las especialidades seleccionadas, por un importe anual mínimo igual o mayor al 50% de la especialidad y lote considerados, según datos del Pliego de Prescripciones Técnicas (*Cuadro 2*).

b) Declaración indicando el personal técnico u organismos técnicos, de los que esta disponga para la ejecución de las obras, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.

El equipo mínimo coordinador del servicio estará formado por un coordinador/a en cada oficina territorial, que garantizará el cumplimiento de plazos y la comunicación permanente con cada oficina territorial y servicio técnico de ALK.

El coordinador/a deberá tener una experiencia mínima de DOS años en servicios similares, así como una demostrada capacidad de gestión y liderazgo de equipos.

c) Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa

y, en particular, del coordinador/a del servicio de obras así como de los operarios destinados específicamente a este servicio, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación.

d) Declaración Indicando la maquilnarla, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de las obras.

#### **iv. Solvencia económica y financiera**

La solvencia económica y financiera del empresario deberá acreditarse por los medios siguientes:

- a) Justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil que garantice las responsabilidades que se puedan derivar por los daños y perjuicios que se causen a ALOKABIDE o a terceras personas como consecuencia de la ejecución de las obras, incluyendo el período de garantía.
- b) Antes del inicio de la prestación objeto del presente Pliego, así como cuando ALOKABIDE, SA lo requiera expresamente, los proveedores acreditarán documentalmente ante la contratación, el pago, el contenido y la vigencia de los seguros exigidos. Así mismo, los proveedores se comprometen a modificar los seguros anteriormente referenciados cuando así lo requiera ALOKABIDE, SA.

## 5. Criterios de adjudicación

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a una relación de 51 puntos al precio y 49 puntos a la calidad.

La anterior relación precio-calidad se evaluará con arreglo a los siguientes criterios de valoración:

### a.- Precio (51 puntos)

Las propuestas se puntuarán de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación Empresa} = \text{MP} \times (\text{PML} - \text{PO}) / (\text{PML} - \text{POMV})$$

Siendo:

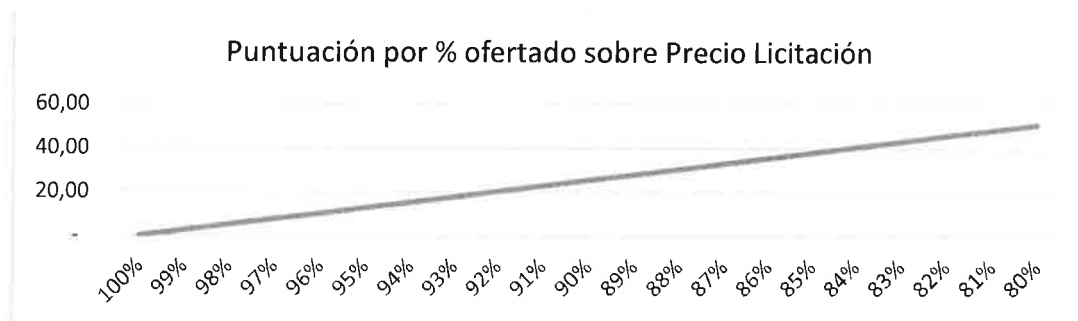
P.O = Precio Ofertado

P.M.L. = Precio Máximo de Licitación

P.O.M.V. = Precio Oferta Más Ventajosa

M.P = Máximo de Puntos

Que se corresponde con la siguiente gráfica:



La oferta económica se dará mediante una única cifra económica que corresponderá con el sumatorio de los precios de la base ofertados por el licitante en cada especialidad; y a la que aplicará la fórmula.

**SE REALIZARÁN, TANTAS OFERTAS COMO ESPECIALIDADES Y LOTES SE PRESENTEN:**

Por ejemplo, si una empresa se presenta a los lotes 1 y 3 en las especialidades de cerrajería y multigremio, deberá presentar

- oferta para el lote 1 y especialidad cerrajería,
- oferta para el lote 3 y especialidad cerrajería,
- oferta para el lote 1 y especialidad multigremio y
- oferta para el lote 3 y especialidad multigremio.

No obstante, dicha cifra económica no tendrá su traslación al contrato como límite de gasto anual, sino que el precio del contrato únicamente se fijará mediante los precios unitarios de la base ofertada y que son los que funcionarán durante la vigencia del contrato.

Se considerarán, en principio, anormales las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

Plazo para la justificación de la anomalía de la oferta: 5 días hábiles

#### **b.- Calidad (49 puntos)**

La valoración de las ofertas en el plano de la calidad del servicio se estructurará de la siguiente manera:

##### **\* Asistencia técnica a usuarios de Alokabide (9 puntos)**

Reducción en plazo de reparación de OTs.	3 puntos	A razón de 1 punto por cada día de mejora con respecto a los días fijados por ALK mediante el campo de "fecha requerida" en cada OT.
Compromiso con la imagen y la confianza del SERVICIO ante los clientes	6 puntos	A razón de 3 puntos la presentación de un plan de identificación (logos, tarjetas identificativas, etc.) y 3 puntos la presentación de un plan de vigilancia de la satisfacción de los usuarios con respecto al servicio prestado (encuestas de satisfacción al finalizar cada OT, etc.).

**\* Prestación del servicio y operación, coordinación con ALOKABIDE (11 puntos):**

Reducción en el plazo de entrega de facturas.	3 puntos	A razón de 1 punto por cada día de reducción con respecto a los 20 días fijados en el PPT desde la fecha de notificación del fin de reparaciones.
Seguimiento del servicio: plan de seguimiento y evaluación continua (cuadro de mando mensual)	3 puntos	A razón de 3 puntos la presentación de un plan de seguimiento del servicio, ajustado a los objetivos de ALK (al menos): <ul style="list-style-type: none"> <li>• N° DE OTs/MES REALIZADAS POR OFICINA TERRITORIAL (OOTT).</li> <li>• PLAZO MEDIO DE REALIZACIÓN DE OTs.</li> <li>• PROPUESTAS DE MEJORA</li> </ul>
Comunicación finalización trabajos	3 puntos	A razón de 3 puntos el compromiso de comunicación de finalización de OTs mediante e-mail, adjuntando ficha de cierre de OT, según lo indicado en el PPT
Penalizaciones por no cumplimiento de plazos	2 puntos	El incumplimiento de plazos, comunicada por ALK a la empresa prestataria del servicio, podrá derivar en penalizaciones del 5% en el importe final de las OTs.  Se valorará con 1 punto por cada 5% de ampliación de la penalización base planteada, hasta un máximo de 15%. Las penalizaciones se aplicarán sobre el importe de la reparación de la incidencia y por cada semana de retraso sobre el plazo previsto (fecha requerida).

**\* Organización, cualificación y experiencia del personal adscrito al contrato que vaya a ejecutar el mismo, entendiendo que la calidad de dicho personal afecta de manera significativa a su mejor ejecución (21 puntos):**

La experiencia mínima del equipo deberá acreditarse a través del correspondiente currículum que debe presentar el licitador respecto a cada uno de los/as candidatos/as propuestos.

- *El equipo que preste el servicio efectivamente, una vez que el proveedor pase a situación de ACTIVO, deberá registrarse en la plataforma de seguimiento laboral KOORDINATU habilitada, para control de la documentación.*

Equipo mínimo coordinador	3 puntos	El equipo mínimo coordinador del servicio estará formado al menos por un coordinador en cada oficina territorial. Se valorará a razón de 1,5 puntos por cada persona adscrita al equipo, además del coordinador. El coordinador deberá tener una experiencia mínima de DOS años en servicios similares, así como una demostrada capacidad de gestión y liderazgo de equipos.
Fomento de la incorporación de la mujer	3 puntos	Para favorecer el fomento de la contratación femenina en este ámbito, a razón de 1 punto por cada personas que forme parte del equipo mínimo coordinador (Máximo 1 coordinadora + 2 personas).



Experiencia en atención técnica a conjuntos inmobiliarios	5 puntos	A razón de 1 punto por cada currículum del equipo adscrito al contrato que confirme el haber realizado servicios de atención técnica o reparación en conjuntos inmobiliarios al menos durante 2 años: alquiler, postventa, mantenimiento, etc
Formación técnica específica	7 puntos	A razón de 1 punto por cada curso (mínimo 25 horas) recibido en los últimos 2 años por cada uno de los técnicos propuestos, relacionado con la especialidad ofertada
Conocimientos de Euskera	3 puntos	A razón de 1 punto por cada persona del equipo mínimo coordinador que tenga la titulación de B1 o similar.

**\* Características sociales del contrato (6 puntos)**

Plan de igualdad	2 puntos	A razón de 2 puntos a la presentación del Plan de Igualdad de la empresa y que se vaya a aplicar durante la ejecución del contrato.
Plan de prevención de violencia contra los trabajadores	2 punto	A razón de 2 puntos la presentación de un plan de prevención de violencia contra los reparadores del equipo durante la prestación del servicio en viviendas y edificios
Fomento de la integración social	2 puntos	<p>A razón de 1 punto por la incorporación de alguna medida encaminada a favorecer la integración social de colectivos desfavorecidos, como por ejemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• integración social de personas con discapacidad, personas desfavorecidas o miembros de grupos vulnerables entre las personas asignadas a la ejecución del contrato y, en general, la inserción sociolaboral de personas con discapacidad o en situación o riesgo de exclusión social;</li> <li>• subcontratación con Centros Especiales de Empleo o Empresas de Inserción;</li> </ul>

**\* Aspectos medioambientales (2 puntos)**

Vehículos (aspecto medioambiental)	2 puntos	<p>Se valorará con</p> <p>2 puntos, si el vehículo utilizado por el coordinador dispone del distintivo ambiental CERO EMISIONES.</p> <p>1 punto, si el vehículo utilizado por el coordinador dispone del distintivo ambiental ECO.</p> <p>0,75 puntos, si otros vehículos adscritos al contrato disponen de distintivo ECO</p>
------------------------------------	----------	--



## 6. Condiciones especiales de ejecución

### i. Condiciones especiales de ejecución del contrato de carácter social, ético, medioambiental o de otro orden

#### Consideraciones de tipo medioambiental que persigan:

- la promoción del reciclado de productos y el uso de envases reutilizables;

#### Consideraciones de tipo social o relativas al empleo:

- eliminar las desigualdades entre el hombre y la mujer en dicho mercado, favoreciendo la aplicación de medidas que fomenten la igualdad entre mujeres y hombres en el trabajo.
- favorecer la mayor participación de la mujer en el mercado laboral y la conciliación del trabajo y la vida familiar.
- favorecer la formación en el lugar de trabajo.
- garantizar la seguridad y la protección de la salud en el lugar de trabajo y el cumplimiento de los convenios colectivos sectoriales y territoriales aplicables;

**Condición especial del contrato** será el cumplimiento de los plazos de reparación, desde la "fecha de envío de OT" hasta la "fecha requerida", así como de los plazos identificados en el PCT.

El incumplimiento de plazos de reparación, retrasos en la entrega de presupuestos y/o deficiencias en el servicio serán comunicados por ALK a la empresa prestataria del servicio, para su revisión y adopción de medidas correctivas.

En reunión de coordinación y valoración con la empresa prestataria, podrán acordarse penalizaciones del 5% en el importe final de las OTs que se encuentren retrasadas en el mes en curso.

De repetirse esta situación, ALK podrá repetir el proceso de penalización (una vez más) o bien resolver el contrato.

En este sentido, en el apartado de "Penalizaciones por no cumplimiento de plazos" de la Valoración de Ofertas, se recoge este aspecto: *se valorará con 1 punto por cada 5% de ampliación de la penalización base planteada, hasta un máximo de 15%. Las penalizaciones se aplicarán sobre el importe de la reparación de la incidencia y por cada semana de retraso sobre el plazo previsto (fecha requerida).*

## 7. Valor estimado del contrato

### 7.1 Presupuesto base de licitación

El presupuesto base de licitación se establece en función de la estimación de las reparaciones gestionadas anualmente por el Área Técnica de ALOKABIDE en las especialidades referidas; incorporando además la estimación de crecimiento del parque gestionado (objetivos de captación Rizigune del plan director de vivienda y planificación de incorporación de nuevos edificios y viviendas, bien desde Visesa, bien desde Departamento); y todo ello agrupándolo en lotes según el territorio histórico.

La evolución del gasto, incurrido por ALOKABIDE (importe sin IVA), en reparaciones de mantenimiento y conservación del parque público, en las especialidades referidas es el siguiente:

OTs GESTIONADAS ENMARCADAS EN EL AM				RANGO DE IMPORTES			
Año	nº OTs	importe promedio por OT	importe año (sin iva)	0-200	201-1500	1501-5000	> 5000
2016	4.294	655,19	2.813.372,75	36%	50%	14%	1%
2017	4.824	649,38	3.132.633,04	37%	47%	15%	1%
2018	7.120	655,75	<b>4.668.929,59</b>	36%	47%	15%	1%
*2019	4.773	850,10	2.014.614,48	41%	46%	13%	0%

*\*datos parciales a julio de 2019*

Además de lo anterior, en la presente licitación se incorporan dos especialidades no contempladas en el seguimiento anterior, como son las Inspecciones Periódicas Obligatorias y el Mantenimiento de Cubiertas, con una estimación real de gasto anual de 71.000 € la primera y 300.000 € la segunda. De acuerdo con los datos anteriores, la estimación de gasto anual para 2020 se establece en 5.200.000 €; importe que se verá incrementado anualmente en un 5% como consecuencia del crecimiento del parque de viviendas y edificios gestionados, la inclusión de nuevas especialidades y de los objetivos de captación previstos,

2020	5.200.000 €
2021	5.460.000 €
2022	5.733.000 €
2023	6.019.650 €
	<b>22.412.650 € (IVA excluido)</b>
	<b>27.119.306,5 € (IVA incluido)</b>

## 7.2 Valor estimado

La duración del contrato es de 4 años.

Al presupuesto base de licitación, por importe de **22.412.650 €** deben añadirse los siguientes conceptos:

- **Modificaciones previstas (hasta un 20%)** se establecen hasta un máximo de 4.482.530,00 €, enmarcadas en la ampliación en el contenido de la actividad contemplada en las estimaciones del Pliego de Condiciones técnicas, como consecuencia de nuevos proyectos y/o encomiendas realizadas a ALOKABIDE en el ámbito de la gestión técnica del arrendamiento público, en cuanto a reparaciones de mantenimiento y conservación.

La modificación, si así se produce, no podrá suponer el establecimiento de nuevos precios unitarios no previstos en el contrato.

De acuerdo con lo anterior, el valor estimado del contrato se establece en **26.895.180,00 € (IVA excluido)**

*\*\*Nota: El presupuesto base de licitación global y el valor estimado sólo se indican a efectos de publicidad y procedimiento, no como tope máximo de facturación anual. La gestión ordinaria del servicio de reparaciones se formulará mediante precios unitarios (los contemplados en la base de precios del PPT) sin el límite del presupuesto anual en según la estimación aquí realizada.*

En Vitoria-Gasteiz, a 30 de octubre de 2019



**Carlos Orbea Ascaso**

Director Técnico ALOKABIDE

