



En cumplimiento de lo señalado en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), 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

## **Expediente de Contratación Procedimiento Abierto (Art. 156-158)**

### **Contrato de Servicios**

### **REGULACIÓN ARMONIZADA**

**Referencia:** P.O. 40.21  
**Contrato de:** “A.T. para la catalogación, valoración, informe de evaluación de edificios (IEE), y redacción de un informe de auditoría energética de los edificios de la APB para los años 2023-2024”

<b>Justificación del Valor Estimado del Contrato certificándose que todos los conceptos incluyen los costes laborales, ajustándose al Convenio Colectivo vigente.</b>	
<b>Presupuesto de Licitación sin IVA</b>	<b>361.140,55 €</b>
<b>Presupuesto de todas las prórrogas</b>	<b>0</b>
<b>Otros</b>	<b>0</b>
<b>Total Valor Estimado del Contrato sin IVA</b>	<b>361.140,55 €</b>
<b>Anualidades:</b>	<b>1. 2023 – 61.140,55 €</b>
	<b>2. 2024 – 300.000,00 €</b>

**CPV:** 71314300-5 Servicios de consultoría en rendimiento energético  
71314000-2 Servicios de energía y servicios conexos  
71315400-3 Servicios de inspección de edificios





<p><b>1. Informe Justificativo de la necesidad de la contratación (Art. 116.1 y 116.4.e): motivar la necesidad del contrato: objeto directo, claro y proporcional</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>OBJETO:</b> Catalogación, valoración, informe de evaluación de edificios (IEE), y redacción de un informe de auditoría energética de los edificios de la APB para los años 2023-2024</li><li>• <b>JUSTIFICACIÓN:</b> La Autoridad Portuaria de Balears (APB) debe elaborar una catalogación, valoración, informe de evaluación de edificios (IEE) y redacción de un informe de auditoría energética de los edificios de la APB, que tiene en 5 puertos que gestiona de las Islas Baleares.</li><li>• La APB, tiene que realizar un documento en el que se acredite la situación en la que se encuentran los edificios que tiene en todos los puertos que gestiona, en donde revisar la seguridad del inmueble, la emisión de la certificación de calificación energética, y su accesibilidad, utilizando el modelo de IEE del Ministerio de Fomento.</li><li>• El motivo principal de esta sistemática es establecer unos criterios objetivos de prioridad en las actuaciones habituales de conservación y explotación portuaria de los puertos citados, al menos en relación con su estado de conservación, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, y con el grado de su eficiencia energética.</li><li>• La APB, con la finalidad de poder establecer unos criterios objetivos para evaluar el estado real de conservación de sus edificios, paso imprescindible para priorizar las actuaciones pertinentes en cada uno de ellos y priorizar así la ejecución de los trabajos de reparación y mantenimiento preventivo, quiere conocer la situación de todas sus edificaciones, como paso inicial imprescindible para ello.</li><li>• Ello influirá también en la consideración y priorización de las tareas de conservación y mantenimiento correctivo. Las labores del adjudicatario se ampliarán hasta alcanzar la gestión y tramitación de cualquier inspección o certificación oficial exigible, que deberá efectuar por sus propios medios, y a su entero coste, hasta su finalización, con la obtención de los necesarios permisos, certificados, licencias, permisos o autorizaciones que procedan</li></ul>
---	--



	en relación con las citadas edificaciones, que también incluye los trabajos de redacción del informe de auditoría energética de los edificios.
<b>2. Certificado existencia de crédito (Art. 116.3)</b>	Se certifica por el Jefe del Departamento Económico Financiero la existencia de crédito.
<b>3. Justificación lotes (Art. 116.4.g):</b>	<p>Se justifica la no división en lotes ya que:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Desde el punto de vista técnico, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificulta la correcta ejecución del mismo.</li><li>-La separación en lotes supone un riesgo para la correcta ejecución del contrato, debido a la naturaleza del mismo que implica la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes.</li></ul> <p>Unificar en una sólo empresa la adjudicataria mejoraría la oferta presentada desde el punto de vista económico y sobretodo de plazos de ejecución del servicio.</p> <p><i>* (VER INFORME JUSTIFICATIVO)</i></p>
<b>4. Informe de insuficiencia de medios (Art.116.4.f)</b>	<p>Que debido a la carga de trabajo actual, se evidencia la falta de medios personales propios para la realización de las tareas que van a ser objeto de contratación, por lo que se hace necesaria la obtención de ayuda externa a través de la contratación de los servicios objeto del presente expediente.</p> <p>Lo que se informa y certifica por el Responsable del Servicio, a efectos de dar cumplimiento a lo señalado en el art.116.4.f de la LCSP.</p>
<b>5. Designación del Responsable del Contrato (art.62)</b>	Se designa a D. Juan Carlos Viniegra Cancho, Responsable de Infraestructuras, Responsable del Contrato, con las funciones establecidas en el art.62 de la LCSP
<b>6. Aprobación del expediente (Art. 117):</b>	Motivada la necesidad arriba indicada, este Órgano de Contratación resuelve, en la fecha, aprobar el expediente de Contratación, aprobar el gasto asociado, así como aprobar los Pliegos de Condiciones, ordenando la apertura del procedimiento de adjudicación de la Contratación.
<b>Comisión Técnica: en caso de Ponderación de criterios de juicios de valor inferior que criterios evaluables de forma automática o apoyo a la Mesa de Contrata-</b>	Se designa a: D Antonio Ginard López, Jefe de Área de Planificación e Infraestructuras. D Víctor Darder Gallardo, Jefe de Departamento de





<b>ción.</b>	Desarrollo de Infraestructuras.
--------------	---------------------------------

Informe Justificativo de la necesidad de la contratación

**El Responsable del Servicio de P.O. 40.21 “A.T. para la catalogación, valoración, informe de evaluación de edificios (IEE), y redacción de un informe de auditoría energética de los edificios de la APB para los años 2023-2024”**

**Juan Carlos Viniegra Cancho**

Responsable Unidad de Gasto,

**Antonio Ginard López**

Jefe de Departamento de Desarrollo de Infraestructuras,

**Víctor Darder Gallardo**

Jefe de Área de Planificación e Infraestructuras,

**Antonio Ginard López**

Existencia de crédito. Expediente incluido en la Programación de Inversión suscrita en fecha 02/06/2022

Jefe del Departamento Económico Financiero

**Miguel Rigo Salvá**

Informe favorable del PPT:

**El Director de la Autoridad Portuaria de Baleares**

**Jorge Nasarre López**

Motivada la necesidad arriba indicada, este Órgano de Contratación resuelve, en la fecha, aprobar el expediente de Contratación, aprobar el gasto asociado, así como aprobar los Pliegos de Condiciones, ordenando la apertura del procedimiento de adjudicación de la Contratación.

**Órgano de Contratación**

**El Presidente**

**José Javier Sanz Fernández**

\*La fecha válida será la de la firma electrónica de la Aprobación del Órgano de Contratación.



**P.O. 40.21** CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE “A.T. PARA LA CATALOGACIÓN, VALORACIÓN, INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE), Y REDACCIÓN DE UN INFORME DE AUDITORÍA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS DE LA APB PARA LOS AÑOS 2023-2024”

### **INFORME JUSTIFICATIVO DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES**

A los efectos de dar cumplimiento al artículo 116.4 g) de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público, se ha estudiado la procedencia de dividir en lotes el objeto de este contrato servicios.

La realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, y administrativo.

Los trabajos a desarrollar consisten en 2 actividades y que se deben desarrollar en los cinco puertos gestionados por la Autoridad Portuaria de Baleares (en adelante APB).

Se procede a analizar las posibles divisiones en lotes que podrían realizarse en base a los trabajos a realizar para la realización del objeto del contrato, según se ha descrito.

#### **A- DIVISIÓN EN LOTES POR PUERTOS**

Se analiza en este apartado una posible división en lotes, según el criterio expuesto en la Directiva 2014/24/UE, considerando 78, donde se indica que “Esta división podría realizarse de manera cuantitativa, haciendo que la magnitud de cada contrato corresponda mejor a la capacidad de las PYME.”

Esta división consistiría en considerar un lote para cada puerto objeto del contrato. De esta manera el importe del mayor lote sería, lógicamente, inferior al del contrato sin considerar división consideran lotes, como se refleja en la Directiva.

El equipo humano especificado en el pliego de contratación ha sido diseñado atendiendo al alcance de los trabajos a desarrollar para la consecución del objeto del contrato, en base a la experiencia de la APB y del técnico redactor de las especificaciones técnicas, de tal manera que un único equipo realiza los trabajos para todos los puertos.

Además, el equipo de trabajo especificado en el PPTP es independiente del número de puertos, es decir, que en el caso de considerar un lote para cada puerto, cada lote (o puerto) requeriría un equipo igual al considerado para la realización de los trabajos para todos los puertos.

Se considera que al no dividir el contrato en lotes, se obtendrá una mayor optimización y eficiencia del servicio que se pretende contratar, ya que se conseguiría una única organización coherente junto con la responsabilidad única del contratista ante trabajos complementarios, así como una interlocución unificada para la ejecución de los trabajos en los cinco puertos.

Por otro lado, la no división en lotes no supondría ninguna traba para la participación de PYMES ya que el equipo especificado para la ejecución de los trabajos es el mismo para el

contrato sin lotes como para cualquiera de los lotes que pudieran considerarse en base a la consideración geográfica del contrato (un lote por puerto).

		PERFILES NECESARIOS			
		Ing.CCP (Delegado del consultor)	Ingeniero / Arquitecto	Ing.Téc/ Arq. Téc / Aparejador	Administrativo
SIN LOTES	PALMA	1	1	1	1
	ALCUDIA				
	MAÓ				
	EIVISSA				
	LA SAVINA				
LOTE 1	PALMA	1	1	1	1
LOTE 2	ALCUDIA	1	1	1	1
LOTE 3	MAÓ	1	1	1	1
LOTE 4	EIVISSA	1	1	1	1
LOTE 5	LA SAVINA	1	1	1	1
CUALQUIER COMBINACIÓN DE		1	1	1	1

En la tabla se puede apreciar que los medios humanos requeridos para la ejecución de los trabajos son los mismos ya se realice la licitación sin lotes o con ellos.

El equipo humano indicado en el PPTP está compuesto por perfiles habituales en el mercado, lo que no supone una barrera para las PYMES a la hora de encontrarlos o disponer de los mismos en su organización.

Dentro del análisis de esta posibilidad de división en lotes, se resalta la optimización en el uso de los recursos de la propia APB, sin limitar el acceso de las PYMES.

La división en lotes supone para la APB el uso de sus recursos humanos para la preparación del expediente, la licitación y la gestión del contrato.

En la siguiente tabla se reflejan los trabajos que supondrían tanto la no división en lotes como la división en diferentes lotes:

TRABAJOS A DESARROLLAR POR APB	NO DIVISIÓN EN LOTES	LOTES POR PUERTOS	COMBINACIONES DE PUERTOS PARA LA FORMACIÓN DE LOTES				
			2+1+1+1	3+1+1	2+2+1	3+2	4+1
Redacción PPTP contratación	1	5	4	3	3	2	2
Licitación							
Publicación	1	1	1	1	1	1	1
Corrección de ofertas	1	5	4	3	3	2	2
Aperturas sobres-Adjudicación	1	1	1	1	1	1	1
Imprevisos: bajas temerarias, impugnaciones, etc.	1	5	4	3	3	2	2
Firma de contrato	1	5	4	3	3	2	2
Número de contratos a gestionar	1	5	4	3	3	2	2

Se aprecia como, según la fase de licitación de que se trate, se producen ahorros en los trabajos a realizar por parte del personal de la APB, con sus correspondientes medios materiales, que según la fase puede oscilar en ahorros entre un 50% y un 80%, lo que se considera un aumento de la eficiencia de los recursos en la contratación por parte de la APB, con menos medios públicos, se obtiene el objeto del contrato.

Se considera, en base a lo expuesto, en relación a la opción de la división de lotes por puertos, que el diseño del contrato sin lotes permite una mayor eficiencia en el uso de los recursos de la APB, así como que no se produce discriminación o barrera de entrada para las PYMES.

## B- DIVISIÓN CUALITATIVA EN LOTES POR ESPECIALIDADES O GREMIOS

Se analiza en este apartado una posible división en lotes, según el criterio expuesto en la Directiva 2014/24/UE, considerando 78, donde se indica que “Esta división podría realizarse de manera cualitativa, de acuerdo con los diferentes gremios y especializaciones implicados, para adaptar mejor el contenido de cada contrato a los sectores especializados de las PYME o de acuerdo con las diferentes fases posteriores de los proyectos.”

Se analiza la posibilidad de división en lotes de las actividades que componen el objeto del PPTP de contratación, que son las mismas para todos los puertos gestionados por la APB:

- 1.- Recopilación de información de partida y planificación de campaña de toma de datos.
- 2.- Toma de datos en campo. Análisis de datos.
- 3.- Elaboración de informe de evaluación de edificios.
- 4.- Redacción de informe de auditoría energética.
- 5.- Gestión de certificaciones energéticas.

A su vez, podría considerarse para la confección de los lotes que cada actividad se contrata para todos los puertos o para cada puerto independientemente.

Cada una de las actividades se compone de los medios humanos y materiales que en base a la experiencia del técnico redactor, son necesarios para la ejecución de la misma de acuerdo al objeto del contrato. Los gremios que podrían considerarse como susceptibles de contratación independiente para la realización de cada actividad, serían:

	GREMIO	PERFIL PPTP	ACTIVIDAD				
			1	2	3	4	5
1	Gestión contrato	Ing.CCP (Delegado del consultor)	X	X	X	X	X
2	Especialista en elaboración de informes	Ingeniero / Arquitecto	X	X	X	X	X
3	Trabajo toma de datos.	Ing.Téc/ Arq. Téc/ Aparejador	X	X	X	X	X
4	Trabajo auxiliar de apoyo a elaboración de informes. Certificación energética	Administrativo			X	X	X

Se aprecia como para cada actividad se tendría que realizar la licitación de 5 lotes por gremios susceptibles de contratación independiente, con el consumo de recursos de la APB necesarios para ello.

También se puede concluir que la gestión de la ejecución de cada actividad como lote independiente, supondría la necesidad de gestionar 5 contratos, lo que supone dificultades de coordinación de la ejecución de cada actividad, la potencial conflictividad por la responsabilidad de cada contrato en relación al resto para cada actividad. Se pierde eficacia.

A parte del riesgo para la correcta ejecución del contrato que implica la necesidad de coordinar la una pluralidad de contratistas diferentes para la ejecución de las diferentes prestaciones, lo que supondría una extrema dificultad técnica, se pone de relieve también la influencia sobre la eficiencia en la gestión del contrato en cuanto al consumo de recursos de la APB:

		LOTES POR PUERTOS	SIN LOTES POR PUERTOS
TRABAJOS A DESARROLLAR POR APB	NO DIVISIÓN EN LOTES	ACTIVIDAD (5)	ACTIVIDAD (5)
Redacción PPTP contratación	1	5	25
Licitación			
Publicación	1	1	1
Corrección de ofertas	1	5	25
Aperturas sobres-Adjudicación	1	1	1
imprevistos: bajas temerarias, impugnaciones, etc.	1	5	25
Firma de contrato	1	5	25
Número de contratos a gestionar	1	5	25

Se aprecia como la división en lotes, a parte de complicar la gestión técnica del mismo, poniendo en peligro su correcta ejecución, tiene una gran influencia sobre los recursos de la APB necesarios para la gestión de la contratación.

De la tabla se puede extraer que en el caso de realizar una división cualitativa por gremios susceptibles de contratación independiente:

- en el caso de que la contratación de cada lote (actividad) se realizase para todos los puertos, habría que gestionar 5 contratos y realizar los trabajos de corrección, imprevistos y firma de contrato 5 veces.
- en el caso de que la contratación de cada lote (actividad) se realizase para cada uno de los puertos gestionados por la APB, habría que gestionar 25 contratos y realizar los trabajos de corrección, imprevistos y firma de contrato 25 veces.

La situación expuesta comprende los extremos correspondientes a la división cualitativa en fases según gremios.

A la vista de lo expuesto, se considera ineficiente y de enorme complicación técnica, organizativa y coordinadora la división en fases desde un punto de vista cualitativo como indica la directiva, según premios o especialidades.

#### C- DIVISIÓN EN LOTES POR FASES

Otro posible diseño de los lotes podría realizarse mediante la división en lotes por las fases de trabajos consideradas en la redacción del PPT. Con esto se conseguiría disminuir el importe del contrato para un mejor acceso de las PYMES, al igual que la situación A analizada anteriormente.

Los medios especificados para la ejecución del contrato en este escenario son los mismos, se divide o no el contrato en lotes por fases.

	SIN LOTES PUERTOS (1)		LOTES PUERTOS (5)	
	FASE		FASE	
PERFIL PPTP	1	2	1	2
Ing.CCP (Delegado del consultor)	X	X	X	X
Ingeniero / Arquitecto	X	X	X	X
Ing.Téc/ Arq. Téc / Aparejador	X	X	X	X
Administrativo		X		X
TOTAL MEDIOS	3	4	3	4

Al igual que en el resto de opciones de división en lotes analizados, la división en lotes del contrato sí que supone un impacto en los recursos que la APB disponga para la contratación y gestión del mismo:

TRABAJO A DESARROLLAR POR APB	NO DIVISIÓN EN LOTES	SIN LOTES POR PUERTOS	LOTES POR PUERTOS
		LOTES POR FASES (2)	LOTES POR FASES (2)
Redacción PPTP contratación	1	2	10
Licitación			
Publicación	1	1	1
Corrección de ofertas	1	2	10
Aperturas sobres-Adjudicación	1	1	1
imprevisos: bajas temerarias, impugnaciones, etc.	1	2	10
Firma de contrato	1	2	10
Número de contratos a gestionar	1	2	10

El caso más favorable del diseño de lotes por fases para la ejecución de los trabajos de cada una para todos los puertos, supondría la gestión de 2 contratos, los cuales están interrelacionados entre sí, ya que cada fase tiene como punto de partida el trabajo de la fase anterior.

Esto supone una elevada complicación en la ejecución de los lotes por fases debido a la propia naturaleza del contrato, ya que al ser un trabajo integral el objeto del contrato, como es la redacción del proyecto de mejora, cualquier incidencia en cualquiera de las fases con repercusión o dependencia de otra, podría suponer la modificación o incluso resolución del contrato de la fase donde se produzca, que, de no dividirse en lotes, podría solucionarse ya que el riesgo se asume sobre la totalidad de los trabajos a realizar.

## CONCLUSIONES

Se ha analizado la posibilidad de dividir el contrato en lotes por:

- Puertos
- Actividades-especializaciones.
- Fases

Concluyéndose la dificultad de coordinación de los trabajos, posibilidad de la ineficiencia en el uso de los recursos de la APB, cuando no aporta.

A la vista del PPTP redactado, en el que no se considera ningún lote, se puede concluir que:

- La ejecución por cualquiera de las divisiones en lotes descritas anteriormente, no supone una disminución de medios en función del número de lotes que pueda implicar una mayor facilidad para la licitación a las PYMES.
- Con el equipo especificado se puede realizar la prestación objeto del contrato para todos los puertos ya que se secuencian la planificación para posibilitarlo. No supone ninguna diferencia de medios la realización en lotes o no.
- El diseño de la planificación de los trabajos sin división en lotes se realiza con la idea de unificar criterios de ejecución de las diferentes fases en todos los puertos, así como soluciones. Esto facilita, en base al concepto de curva de aprendizaje, que conforme se realizan los trabajos estos se ejecutan más eficientemente y con mayor calidad.
- El diseño del PPTP sin la división de los trabajos en lotes permite una mejor coordinación con el contratista así como el control del mismo por parte del Responsable del Contrato.
- En la planificación temporal se ha decidido no solapar actividades al objeto de minorar los medios necesarios para la ejecución del contrato sin la necesidad de dividir en lotes. El solape de las actividades a realizar habría supuesto un incremento considerable de los medios humanos, que sí que podrían dificultar algo el acceso de ciertas PYMES al tener que dedicar mayor número de personal para la ejecución de lotes simultáneamente.
- Permite mayor eficiencia en los recursos de la APB para la obtención del objeto del contrato, sin menoscabar la concurrencia de PYMES.
- Es posible para las PYMES presentarse como UTE a la licitación del contrato, lo que unido a la posibilidad de subcontratar, facilita enormemente la capacidad de obtener la solvencia técnica y económica.
- Los autónomos pueden presentarse como Agrupación de Interés Económico, que unido a la posibilidad de subcontratar, facilita la capacidad de los autónomos para la obtención de la solvencia técnica y económica.
- EL PPTP redactado sin la consideración de lotes, no supone ninguna discriminación o barrera para la concurrencia de las PYMES a la licitación, más bien al contrario, permite su acceso a un contrato relevante.
- En todas las opciones de división en lotes analizadas no se aprecia ninguna discriminación para la concurrencia de las PYMES frente a la no consideración de los lotes.

Por todo lo descrito, se considera procedente la no división en lotes del expediente P.O. 40.21

El Responsable de Infraestructuras

Juan Carlos Viniestra Cancho