

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE TRAMITAR EL CONTRATO PARA EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DE LA SEDE DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA EN PALMAS ALTAS, SEVILLA**

EXPEDIENTE:	2023/608505
OBJETO:	SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DEL CAMPUS PALMAS ALTAS. SEVILLA
LOCALIDAD:	SEVILLA
CÓDIGO NUTS:	ES618
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN(sin IVA):	1.118.693,32 €
IVA 21%:	234.925,60 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN(con IVA):	1.353.618,92 €
TRAMITACIÓN:	ORDINARIA
PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN:	ABIERTO
PLAZO DE EJECUCIÓN:	12 MESES +12 MESES DE PRÓRROGA
PARTIDA PRESUPUESTARIA:	2100040000 G/14B/21200/00 01
CÓDIGO CPV:	50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios.

**ANTECEDENTES**

Con fecha 27 de diciembre de 2021, la Junta de Andalucía adquiere a la empresa Abengoa los inmuebles que conforman el Campus Palmas Altas, y dos parcelas cercanas, para destinarlos a Ciudad de la Justicia de Sevilla. Paralelamente, se materializa un contrato de alquiler a Abengoa de dos de los edificios del Campus Palmas Altas, cuya finalización se producirá el 1 de julio de 2024.

En la memoria económica que en su día se elaboró para la estimación del gasto a asumir por la Junta de Andalucía en concepto de mantenimiento de las instalaciones del Campus Palmas Altas, se anexó el cuadro de superficies totales del Campus, que atestigua la veracidad del reparto de porcentajes entre la Junta de Andalucía y el grupo de empresas de Abengoa, tras la compra y el simultáneo alquiler, correspondiendo a cada una el 71,17% y el 28,83% respectivamente.

En la formalización de la compraventa del Campus Palmas Altas con destino a la Ciudad de la Justicia de Sevilla, de fecha 27 de diciembre de 2021, el servicio de mantenimiento y gestión técnica del mismo se estipuló que se realizase por cuenta de la misma empresa que la vendedora-arrendataria, por el tiempo estrictamente necesario para que la Junta de Andalucía tramite el procedimiento de contratación oportuno, con arreglo a la Ley de Contratos del Sector Público.



MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		22/08/2023 13:22:15	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwEauUz2j8cAHfctgwI2cMamQ5n	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Cumplido un primer año, se puso de manifiesto la imposibilidad de contar con un nuevo contrato formalizado por las causas que se expresaron en la memoria justificativa de 20 de Diciembre de 2022, por lo que se realiza nuevo AD para cubrir un período de 6 meses más, que finalizan el próximo 27 de junio de 2023.

Con fecha 20 de Junio de 2023 , revisada la situación en la que se encuentra el contrato de mantenimiento del Campus Palmas Altas, se emite Memoria Justificativa por la Dirección General de Planificación, Modernización y Gestión de Fondos proponiendo un nuevo AD que cubra la realización de dichos servicios por cuenta de la arrendataria en el periodo de 28 de Junio de 2023 a 31 de Diciembre de 2023.

Vista la necesidad inaplazable de dar continuidad al mantenimiento y gestión técnica de las sedes judiciales y la proximidad de finalización de dichos servicios, se pone de manifiesto la necesidad de iniciar un expediente de contratación de los servicios de mantenimiento y gestión técnica del Campus de Palmas Altas, Sevilla, y de que se tramite por la vía de urgencia para que su formalización se produzca antes del 31 de Diciembre de 2023.

Por otra parte, de los 7 edificios que conforman el Campus Palmas Altas, (A, B, C, D, E, F y G), los edificios C y D están alquilados a Abengoa hasta Junio 2024, con posibilidad de prórroga de 6 meses, momento a partir del cual se podrán poner en marcha las obras de adaptación de dichos espacios para albergar órganos judiciales.

Hasta la fecha de finalización del alquiler, y en virtud del presente contrato, se le repercutirá a la arrendataria el porcentaje correspondiente al mantenimiento de las instalaciones que tiene en uso, que suponen un 28,82% del conjunto de Palmas Altas.

## 1.- OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO

### 1.1. Objeto

El objeto del presente contrato es, conforme se especifica en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) y el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP), llevar a cabo los siguientes servicios para el Campus Palmas Altas (CPA):

- A) Gestión, explotación, mantenimiento y limpieza de los diferentes espacios técnicos del Campus Palmas Altas (CPA), teniendo como meta garantizar el correcto estado de mantenimiento y la permanente disponibilidad de las zonas programadas en uso, con un nivel óptimo de prestaciones de las mismas y un correcto coste de explotación y nivel de eficiencia y sostenibilidad del CPA.
- B) Conservación y mantenimiento de la jardinería y de todas sus instalaciones en todas sus modalidades, tanto en interior de los edificios del CPA como en su exterior.
- C) Gestión, explotación y mantenimiento del sistema de generación de energía del 100 % del CPA.
- D) Dirección y coordinación del equipo contratado para alcanzar los objetivos requeridos, a través de la eficiente gestión del personal propio y del personal subcontratado.

A la hora de plantearse la innovación de los servicios de mantenimiento y explotación del Campus, se

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		22/08/2023 13:22:15	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwEauUz2j8cAHfctgw12cMamQ5n	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



han de tener en cuenta, además de las circunstancias derivadas de la ejecución de las obras de adaptación de los edificios A y B y su sucesiva puesta en funcionamiento que tendrán lugar en los años 2023, 2024 y 2025, determinadas características técnicas específicas de este conjunto edificatorio :

- Las obras del Campus Palmas Altas se iniciaron el 30 de abril de 2007, fecha anterior a la aprobación de una serie de importantes normas de obligado cumplimiento, lo que precisa una continua actualización normativa de las instalaciones.
- Las numerosas instalaciones que se concibieron en el CPA, fueron innovadoras entonces para cumplir, además de una serie de objetivos y requerimientos funcionales, alcanzar la relevancia arquitectónica que consiguió y que fue mundialmente reconocida. Sin embargo, el uso judicial al que se va a destinar el CPA recomienda reconsiderar el funcionamiento y mantenimiento de estas innovadoras tecnologías para su adecuación a los nuevos usos judiciales.
- El carácter indivisible de las instalaciones del Campus Palmas Altas, supone que deberán no sólo mantenerse, sino también explotarse en conjunto, incluidas las edificaciones arrendadas. Esto demanda una integración en el presente contrato que hay que estudiar, medir y valorar.
- El innovador sistema de generación de energía, único en inmuebles patrimonio de la Junta de Andalucía, requiere una serie de operaciones, gestiones y trámites exclusivos y de gran complejidad para poder llevar a cabo la producción y venta de energía.

Al tratarse de un servicio irrenunciable, en muchos aspectos por obligación legal, e imprescindible para asegurar la continuidad y el correcto funcionamiento del Servicio de Administración de Justicia en Sevilla, y no disponiendo de medios adecuados y suficientes para llevarlo a cabo, es necesario recurrir a su contratación.

## 1.2. Alcance del contrato

Dadas las características del Campus y la situación en la que se encuentra, el alcance de este contrato pretende que, con un mantenimiento y gestión eficiente, eficaz, preciso y continuo, se satisfagan las necesidades de los diferentes usos actuales, y de los que se pongan en actividad en los plazos programados.

En los pliegos de este contrato, PCAP y PPTP, se establecen detalladamente las características del contrato, así como el alcance, límites y naturaleza del mismo y se justifican los criterios de solvencia técnica y económica, así como las condiciones especiales de su ejecución.

No obstante a continuación se resume el ámbito que abarca el presente contrato

### Ámbito:

#### I. En las Instalaciones

1. Gestión, explotación, mantenimiento y limpieza de los habitáculos del sistema de generación de energía del 100 % del CPA.
2. Gestión de las instalaciones generales del 100 % del CPA, su Mantenimiento y la Limpieza de sus habitáculos.
3. Sistema Integrado de Gestión Técnica y Control de Instalaciones.
4. Gestión de las dependencias de los espacios en uso por el Servicio Público de Justicia, su Mantenimiento y la limpieza de sus instalaciones y habitáculos.

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		22/08/2023 13:22:15	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwEauUz2j8cAHfctgwI2cMamQ5n	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## II. En la Obra civil

1. Instalaciones y puntos finales.
2. Cerramientos y particiones.
3. Zonas de servicios sanitarios.
4. Dependencias y zonas de instalaciones.
5. Cubiertas.

## III. En la Urbanización, Decoración y Señalética

1. Accesos, escaleras exteriores, pasarelas, ...
2. Plazas y explanadas.
3. Instalaciones exteriores: saneamiento, abastecimiento-riego, iluminación
4. Jardinería: De cerramiento perimetral. De interior con riego (parterres) o sin riego (macetas). Patios ingleses. Cubiertas ajardinadas. Palmeras.
5. Varios: Seguridad, Salud, Control de Plagas, ...
6. El mantenimiento de la Urbanización, Decoración y Señalética del CPA, con las reformas previstas y aprobadas por la Junta será asumido, igualmente, por el adjudicatario.

IV. Serán objeto de este contrato aquellas otras actuaciones que se acuerden entre las partes, siempre y cuando se encuentren en los límites preestablecidos en la licitación

No se consideran incluidos en el presente contrato la prestación los servicios de Seguridad y de Limpieza Ordinaria General del CPA, al ser realizados por otros contratos independientes. Sí se incluyen los espacios del CPA alquilados por Abengoa, cuyo mantenimiento será sufragado por dicha entidad hasta que finalice su arrendamiento, conforme al contrato vigente.

### 1.3. Justificación de la necesidad de la Administración que se pretende satisfacer con la contratación

Dentro de las funciones que tiene atribuidas la Dirección General de Planificación, Modernización y Gestión de Fondos, están las referidas a las infraestructuras, según señala el Decreto 164/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública; tras las modificaciones sufridas a través de los Decretos 575/2022, de 27 de diciembre y Decreto 190/2023, de 25 de julio, atribuye en su art. 10.a) a esta Dirección General, en el ámbito de las infraestructuras judiciales, entre otras, la siguiente función:

*“6.ª La planificación y coordinación y, en su caso, la gestión de la reparación, conservación, mantenimiento, vigilancia y seguridad de los inmuebles adscritos a la Administración de Justicia, así como la dotación de medios materiales e impulso de medidas necesarias para nuevas dotaciones.”*

En el presente caso, estando próxima la fecha de vencimiento de la prestación del servicio de mantenimiento del Campus Palmas Altas, 31 de Diciembre de 2023, con el propósito de poder regular las condiciones particulares de este contrato y que su inicio y fin se encuentren encuadrados en el año natural, se hace necesario cubrir estos servicios de mantenimiento y gestión técnica para el normal funcionamiento del Servicio Público de Justicia.

El Servicio público de Administración de Justicia es un servicio público esencial, consagrado en el artículo 24.2 de la Constitución española como un derecho fundamental. Este Servicio Público no puede dejar de prestarse por un mal funcionamiento del edificio que lo alberga, por lo que el mantenimiento de las sedes de la Administración de Justicia es asimismo un servicio esencial e

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		22/08/2023 13:22:15	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwEauUz2j8cAHfctgw12cMamQ5n	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



irrenunciable que tiene como objeto el correcto mantenimiento y gestión técnica de las sedes judiciales de Andalucía y, en el caso que nos ocupa de la sede judicial de Sevilla sita en el Campus Palmas Altas.

Así pues, en los inmuebles sede de la Administración de Justicia en Andalucía es imprescindible, en muchos aspectos por obligación legal, realizar las labores de mantenimiento y gestión técnica de los mismos.

#### 1.4. Justificación de la insuficiencia de medios

La justificación de insuficiencia de medios se realiza en informe específico, no obstante en esta memoria se resume de forma escueta las motivaciones que hacen necesaria la licitación de este servicio.

El Campus Palmas Altas posee innovadoras tecnologías que requieren un especial y altamente cualificado servicio de mantenimiento, además de requerir una serie de operaciones, gestiones y trámites para poder llevar a cabo la producción y venta de energía.

Estas labores, por su diversidad y especificidad, necesitan de la concurrencia de una pluralidad de especialidades, cualificaciones profesionales y empresariales concretas, algunas de las cuales constituyen intervenciones limitadas y localizadas en el tiempo.

El correcto funcionamiento de las dependencias y de sus instalaciones requiere los correspondientes mantenimientos predictivo, preventivo, conductivo y correctivo por parte de personal especializado que realice de manera continuada los correspondientes trabajos que garanticen su operatividad.

Tanto la Dirección General de Planificación, Modernización y Gestión de Fondos, como la Delegación Territorial de Justicia, Administración Local y Administración Pública en Sevilla carecen de los medios personales y materiales propios suficientes para realizar las prestaciones que son objeto del contrato por lo que resulta necesario contratar el servicio con empresas especializadas.

#### 1.5.- Justificación de la no división en lotes del contrato

No se opta por adjudicar éste por lotes, por las características del Campus, que por las razones anteriormente expuestas no es viable para ser adjudicado independientemente, habida cuenta de la necesidad de coordinar las actuaciones para conseguir una adecuada gestión y un correcto mantenimiento de todos los edificios, para lo que la inclusión de una pluralidad de contratistas sería un obstáculo.

Desde un punto de vista operativo, de optimización de recursos, dado que se comparten tanto el personal de gestión como el personal operario de la empresa, organización del servicio y facilidad en la gestión, el contrato no es susceptible de divisiones.

#### 1.6 Justificación de la solvencia económica y técnica o profesional

La solvencia económica requerida se considera adecuado y proporcional al alcance y características del contrato, tal y como se requiere en el art 76 de la LCSP. En el Anexo I del PCAP, apartado 4.B, se establecen dos medios de acreditación con carácter alternativo, cuyos límites se concretan en función del Presupuesto Base de Licitación del contrato: volumen anual de negocios dentro de los tres últimos años igual o superior al PBL o patrimonio neto superior al 20% del PBL.

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		22/08/2023 13:22:15	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwEauUz2j8cAHfctgw12cMamQ5n	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



En cuanto a los criterios de acreditación de la solvencia técnica, dadas la naturaleza y las características específicas del servicio a acometer y la alta capacitación necesaria para desempeñar las tareas que se contratan, se considera que, los medios escogidos y explicitados en el Anexo I del PCAP, apartado 4.C, son los que mejor garantizan a la Administración que el licitador posee la experiencia, los medios materiales y personales y los conocimientos que le permitirán ser capaz de ejecutar el contrato de forma eficaz, eficiente y fiable.

### 1.7 Justificación de las condiciones especiales

Se establecen en el apartado 9 del Anexo I, unas condiciones especiales de ejecución del contrato conforme al artículo 202 de la LCSP de carácter medioambiental, como es la promoción del reciclado de productos y el uso de envases reutilizables. Dicha condición se justifica en el hecho de que, dada la naturaleza de los servicios a contratar, que implica labores continuas de desmontaje y deshecho, instalación de nuevos materiales y equipos, consumo de productos desechables, generación de residuos, escombros, etc, se considera fundamental exigir una adecuada gestión de esos elementos residuales, fomentando el reciclaje correcto de los mismos y la reutilización de productos.

## 2. PLAZO DE EJECUCIÓN Y PRÓRROGAS.

El presente contrato tendrá una duración temporal para la ejecución del servicio de 12 meses, comenzando el día 1 de enero de 2024 y finalizando el día 31 de Diciembre de 2024, con posibilidad de prórroga por un máximo de 12 meses.

## 3. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO

Al tratarse de un contrato en el que los costes salariales son parte esencial de su presupuesto, de acuerdo con el artículo 100.2 de la LCSP, se ha tenido en cuenta el convenio colectivo provincial siderometalúrgico de la provincia de Sevilla.

Igualmente se han tenido en cuenta las subcontrataciones que deben ser realizadas por requerir habilitación específica, así como las OCAs obligadas por la legislación vigente, y se añade una estimación de bolsa de materiales necesarios para la ejecución del servicio.

Además se han tenido en cuenta otros costes directamente atribuibles a la ejecución material del servicio, así como los gastos generales y el beneficio industrial, siendo el desglose del presupuesto base de licitación el siguiente:

Puesto	Total Costes Personal
Costes Salariales Totales:	466.978,42
Subcontratos empresas autorizadas y OCAs	383.100,00
Útiles y Materiales	90.000,00
<b>TOTAL Costes Directos</b>	<b>940.078,42</b>
Gastos Generales (13%)	122.210,19
Beneficio Industrial (6%)	56.404,71
<b>TOTAL (IVA excluido)</b>	<b>1.118.693,32</b>
21% IVA	234.925,60
<b>TOTAL (IVA incluido)</b>	<b>1.353.618,92</b>

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		22/08/2023 13:22:15	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwEauUz2j8cAHfctgw12cMamQ5n	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



El importe de licitación anual que se estima es de 1.118.693,32€, al que le corresponde 234.925,60€ de IVA, lo que supone un total de 1.353.618,92€.

Por lo tanto, el valor estimado del contrato, dado que se prevé la posibilidad de la existencia de prórrogas de hasta 12 meses, asciende a DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS, 2.237.386,64 €, es decir, el importe anual del contrato IVA excluido, 1.118.693,32€, multiplicado por 2 años.

#### 4. FINANCIACIÓN Y ANUALIDADES

El referido importe se financiará con la siguiente distribución de anualidades:

PARTIDA PRESUPUESTARIA	ANUALIDAD	IMPORTE (IVA INCLUIDO)
2100040000 G/14B/21200/00 01	2024	1.240.817,34 €
2100040000 G/14B/21200/00 01	2025	112.801,58 €

#### 5. SUBCONTRATACIÓN

Establece el artículo 215 de la LCSP que “el contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación con sujeción a lo que dispongan los pliegos.” En el contrato que nos ocupa se admite la posibilidad de subcontratación de los trabajos al objeto de posibilitar con ello la participación de empresas especializadas en los diferentes trabajos, contribuyendo con ello a la creación de empleo.

#### 6. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

El contrato que se licita es un Contrato de Servicios, de conformidad con el Art. 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Además es un contrato sujeto a regulación armonizada (contrato S.A.R.A.) dado que su valor estimado supera el umbral establecido para su categoría -contrato de servicios- en el artículo 222.1. letra b) de la LCSP (de acuerdo con lo previsto en la Orden HFP/1499/2021, de 28 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2022.

A la vista del importe de licitación y de las características de los servicios que se requieren en este contrato especificados en el punto 1 de esta Memoria Justificativa, la tramitación del expediente será ordinaria y el procedimiento de adjudicación será el procedimiento abierto con la intención de promover la concurrencia del máximo número de licitadores y atendiendo a varios criterios por ser recomendable que la adjudicación recaiga sobre la oferta con mejor relación calidad-precio, según establece el artículo 145 de la LCSP.

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		22/08/2023 13:22:15	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwEauUz2j8cAHfctgw12cMamQ5n	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### 6.1 Justificación de los criterios de adjudicación

Los criterios de adjudicación vienen indicados en el apartado 8 del Anexo I del PCAP y cumplen con lo estipulado en el artículo 145 de la LCSP en atención a evaluar la mejor relación calidad-precio de las ofertas.

Dada la alta capacitación técnica necesaria para desempeñar las tareas que se contratan, se ha optado por evaluar dicha capacitación estableciendo criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor. Para ello se solicita una propuesta de Plan de Mantenimiento que ponga de manifiesto el conocimiento de las instalaciones a mantener y de las operaciones necesarias, la programación de los trabajos y la organización del personal y los medios disponibles.

Por otra parte, para el mejor desempeño y mayor calidad de los servicios que se contratan, además de la proposición económica se ha considerado oportuno valorar mediante la aplicación de fórmulas hasta dos tipos de mejoras, que extrapolamos de la experiencia acumulada en contratos de similares características. Dichas mejoras consisten en: horas adicionales de trabajo de los operarios para cubrir necesidades extraordinarias, e importe extra en concepto de repuestos y otros materiales.

### 7. RÉGIMEN DE PAGOS

El abono se realizará mediante certificaciones correspondientes a cada mes natural, emitidas en los primeros diez días del mes siguiente de los trabajos realizados, de acuerdo con los gastos efectivamente realizados, tras recepción de conformidad por parte de la dirección técnica del contrato y su aprobación por parte del titular de la Dirección General de Planificación, Modernización y Gestión de Fondos, previa presentación de las correspondientes facturas y otros documentos acreditativos del gasto efectuado, entre los que deberá incluirse certificación en la que conste la aplicación de las tarifas aprobadas a los trabajos ejecutados.

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica  
LA JEFA DEL SERVICIO DE OBRAS Y PATRIMONIO  
M.<sup>a</sup> Ángeles Muñoz Rubio

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		22/08/2023 13:22:15	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwEauUz2j8cAHfctgw12cMamQ5n	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	