



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LA SEDE DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

EXPEDIENTE: CONTR 2024 375344

NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN

El Consejo Consultivo de Andalucía (en adelante, el Consejo), superior órgano de consulta del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma, tiene su sede en el Palacio de Bibataubín de Granada.

Como titular del centro de trabajo, el Consejo está obligado a adoptar las medidas necesarias para que la utilización de las instalaciones y el equipamiento del que está dotado no origine riesgos para la seguridad y salud de los trabajadores o que estos se reduzcan al mínimo, cumpliendo para ello lo establecido en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Por no disponer este órgano de medios propios, tanto humanos como materiales, para llevar a cabo las tareas de mantenimiento de la sede se sirve de empresas especializadas en este tipo de servicios. El contrato vigente, en sus dos lotes actuales, finaliza el próximo 31 de agosto de 2024, siendo absolutamente necesario para el funcionamiento de los servicios administrativos que a partir de la fecha anteriormente indicada se siga prestando el servicio de mantenimiento por medios externos.

OBJETO Y NATURALEZA DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto el mantenimiento de la sede del Consejo Consultivo de Andalucía, incluidas todas sus instalaciones, para garantizar que está en perfectas condiciones de funcionamiento y la seguridad en su uso.

Dicho mantenimiento debe efectuarse periódicamente y por personal especializado, y para ello se considera necesario contratar un servicio de mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble y sus equipos con empresas especializadas, previa acreditación de su capacidad conforme a lo establecido en los pliegos que han de regir la contratación.

Con la excepción del mantenimiento del sistema de seguridad, que, por sus características, requiere de una contratación específica, el objeto del contrato será la conducción y mantenimiento preventivo y correctivo de todas las instalaciones (sistema de climatización, ventilación y extracción; instalaciones eléctricas; fontanería, saneamiento, desagües y sumideros; puertas, incluida la automática, cerrajería; cubiertas, escaleras, carpintería, cristalería; detección y extinción de incendios; aparatos elevadores, etc.) con el alcance que se determine en el pliego de prescripciones técnicas.

Se prevé la existencia de tres lotes:

- Un primer lote corresponde al mantenimiento integral del inmueble y de todas sus instalaciones, a excepción de los sistemas de seguridad, anti incendios y de los aparatos elevadores. No se considera conveniente separar las prestaciones que comprende este lote al objeto de no afectar la eficiencia pretendida con el contrato, que requiere de una coordinación única en la ejecución de las distintas actividades y tareas.
- El segundo lote se centra en el mantenimiento preventivo de los equipos y sistemas de

MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		12/04/2024 10:36:34	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3rUW3HDgnzgvU64xi6s20o08x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

protección contra incendios.

- El tercer lote corresponde al mantenimiento preventivo, técnico-legal y de urgencia del ascensor y de la plataforma elevadora.

Dichas prestaciones tienen la naturaleza de contrato administrativo de servicio, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, 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 (en lo sucesivo LCSP).

La clasificación CPV es:

- Lote 1. 50700000-2. Servicio de reparación y mantenimiento de equipos de edificios.
- Lote 2. 50413200-5. Servicios de reparación y mantenimiento de instalaciones contra incendios.
- Lote 3. 50750000-7. Servicio de mantenimiento de ascensores.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

El contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto simplificado (artículo 159 LCSP) y tramitación ordinaria.

Los licitadores han de estar inscritos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o en el Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

CLASIFICACIÓN

No es exigible de conformidad con lo establecido en el artículo 77.1.b) LCSP.

CRITERIOS DE SOLVENCIA

- Económica y financiera. Se acreditará a través los siguientes medios (acumulativos):
 - a) Volumen anual de negocios de la persona licitadora, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas, por importe mínimo de:
 1. Lote 1 - Mantenimiento de la sede: 89.010,00 €.
 2. Lote 2 - Mantenimiento de los equipos y sistemas de protección contra incendios: 10.095,00 €.
 3. Lote 3 - Mantenimiento de aparatos elevadores: 8.808,00 €.
 - b) Disponer de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe mínimo de 100.000 euros (aplicable a los tres lotes).

MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		12/04/2024 10:36:34	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3rUW3HDgnzgvU64xi6s20o08x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

• Técnica. Se acreditará alternativamente con:

- a) La relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de los mismos, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes.

El periodo para tener en consideración los servicios realizados será el de los tres últimos años.

Se exige que el importe anual acumulado, sin incluir impuestos, en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 100 % de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

- b) La posible aplicación en la ejecución del contrato de medidas de gestión medioambiental por poseer la persona licitadora a certificados expedidos por los organismos, públicos y privados, nacionales o internacionales, que acrediten el cumplimiento de las normas y recomendaciones medioambientales ISO14001 o EMAS o equivalentes.

Además, en el caso del Lote 1, la adjudicataria deberá presentar el equipo de trabajo directamente responsable de la ejecución del servicio, mediante declaración responsable de poseer la titulación y experiencia exigidas en los pliegos.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Para la adjudicación del contrato se tendrán en cuenta los siguientes criterios, todos ellos evaluables mediante fórmulas:

- **Lote 1 – Mantenimiento de la sede :**

- Oferta económica, a la que se otorgarán 70 puntos;
- Posible mejora que ofrezcan los licitadores consistente en una propuesta de bolsa económica por aportación de materiales (repuestos), por la que se podrá obtener una puntuación máxima de 30 puntos.

- **Lote 2 – Mantenimiento de los equipos y sistemas de protección contra incendios:**

Teniendo en cuenta que el mantenimiento preventivo de los equipos y sistemas de protección contra incendios está sujeto a un procedimiento reglamentario con especificaciones muy definidas, no se consideran necesarias la introducción de mejoras en el servicio o el desarrollo por el contratista de otros aspectos cualitativos de la prestación. Por tal motivo el único criterio a considerar es la oferta económica, a la que se otorgarán 100 puntos.

- **Lote 3 – Mantenimiento de aparatos elevadores:**

Teniendo en cuenta que el mantenimiento preventivo, técnico-legal y de urgencia del ascensor y de la plataforma elevadora, está sujeto a un procedimiento reglamentario con especificaciones muy definidas, no se consideran necesarias la introducción de mejoras en el servicio o el desarrollo por el contratista de otros aspectos cualitativos de la prestación. Por tal motivo el único criterio a considerar es la oferta económica, a la que se otorgarán 100 puntos.

CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		12/04/2024 10:36:34	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3rUW3HDgnzgvU64xi6s20o08x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Como condición especial de ejecución del contrato para los tres lotes se establece la gestión de los residuos generados durante la ejecución del contrato (condición de naturaleza medioambiental).

PLAZO

El contrato tendrá una duración inicial de 24 meses, pudiendo ser objeto de prórroga por un período de otros 24 meses en los términos establecidos en el artículo 29 de la LCSP.

Se prevé como fecha de inicio del servicio el 1 de septiembre de 2024.

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO

El presupuesto base de licitación del contrato, que constituye el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el Consejo Consultivo de Andalucía es de 35.971,00 €, IVA excluido, importe que, una vez sumado el IVA, asciende a 43.524,91 € con la siguiente distribución por lotes:

- Lote 1 – Mantenimiento de la sede:

El presupuesto máximo de licitación es de 29.670,00 €, cantidad que se incrementa en 6.230,70 € en concepto del Impuesto sobre el Valor Añadido, al tipo del 21%, por lo que el total asciende a 35.900,70 €.

En el desglose del presupuesto base de licitación se pueden distinguir los siguientes costes:

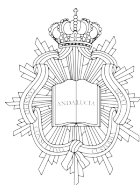
1. Directos:
- a) Salariales: Al número de horas que está previsto se destine al servicio por cada una de las categorías profesionales que se han de adscribir, se aplican las tablas salariales del año 2024 del Convenio Colectivo de Industrias Siderometalúrgicas de la Provincia de Granada, que experimentan un incremento del 3 % en el año 2025 (artículo 10), estimando un aumento porcentual análogo (3 %) para el ejercicio 2026.

	2024 (4 meses)	2025	2026 (8 meses)
Oficial 1ª - 446 h/año	2.547,96	7.934,76	5.448,53
Ingeniero Técnico - 60 h/año	435,19	1.345,68	924,03
Total	2.983,15	9.280,44	6.372,56

En el cálculo de los costes se han tenido en cuenta los conceptos “salario base”, “plus de asistencia” y “pagas extras”, excluyéndose el de “antigüedad” al no proceder la subrogación de los profesionales actualmente adscritos al servicio por no tener dedicación exclusiva para este centro de trabajo, según ha informado la actual empresa adjudicataria del servicio.

- b) Equipos, materiales y posibles subcontratas para prestaciones específicas (herramientas, vestuario, sistemas de comunicación, uso de vehículos, medios auxiliares, materiales fungibles, control de la legionela, revisión del SAI, etc.). Tomando como referencia el importe establecido en la licitación efectuada en 2020, este coste se ha actualizado mediante la aplicación de la variación del IPC desde marzo de 2020 hasta enero de 2024

MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		12/04/2024 10:36:34	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3rUW3HDgnzgvU64xi6s20o08x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

(17,9 %), con incrementos anuales acumulativos de 3 % en las estimación de 2025 y 2026 para cubrir las posibles subidas de precios.

2024 (4 meses)	2025	2026 (8 meses)
1.013,62	3.132,09	2.150,70

2. Indirectos (6% de beneficio industrial y 13% en concepto de gastos generales): 4.737,18 €.

- Lote 2 – Mantenimiento de los equipos y sistemas de protección contra incendios:

Para una mejor definición del presupuesto base de licitación de este lote, el 22 de febrero de 2024 se publicó en el Perfil del Contratante del Consejo Consultivo de Andalucía una consulta preliminar del mercado que quedó desierta al no recibir respuesta.

Por tal motivo, se acordó recabar tres presupuestos a empresas especializadas, sobre cuya media (1.625,01 €/año - IVA excluido) se ha establecido el presupuesto que sirve como base para la estimación del coste en el presente ejercicio, cantidad que se ha incrementado, acumulativamente, un 3 % en los años 2025 y 2026 para compensar el posible crecimiento de los precios, reflejándose en el siguiente cuadro el presupuesto anual estimado:

2024 (4 meses)	2025	2026 (8 meses)
541,67	1.673,76	1.149,31

Conforme a dichos datos, el presupuesto base de licitación es de 3.365,00 €, más 706,65 € correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido, al tipo del 21%, lo que hace un total de 4.071,65 €.

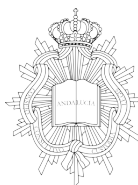
Estimándose en 3.365,00 € el presupuesto base de licitación, los costes directos ascenderían a 2.827,73 €, y los costes indirectos (6% de beneficio industrial y 13% en concepto de gastos generales) serían 537,27 €.

- Lote 3 – Mantenimiento de aparatos elevadores:

La consulta preliminar del mercado publicada el 22 de febrero de 2024 incluyó el servicio de mantenimiento de los aparatos elevadores para obtener una información lo más detallada posible sobre los componentes del precio.

No habiendo obtenido respuesta, se ha optado por tomar como referencia la media de los precios ofertados en la última licitación (2.405,00 €, IVA excluido), actualizada mediante la aplicación del porcentaje del 17,9 correspondiente a la variación del Índice de Precios de Consumo desde marzo de 2020 hasta enero de 2024 (fuente: Instituto Nacional de Estadística). Esta cantidad ha servido como referencia para establecer el presupuesto para el año 2024, y sobre ella se ha aplicado un incremento anual acumulativo del 3 % para obtener los importes de los años 2025 y 2026, todos ellos reflejados en el siguiente cuadro:

MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		12/04/2024 10:36:34	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3rUW3HDgnzgvU64xi6s20o08x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

2024 (4 meses)	2025	2026 (8 meses)
472,58	1.460,28	1.002,72

Sumadas las anteriores cantidades, resulta un presupuesto base de licitación de 2.936,00 €, al que se suma 616,56 € correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido, al tipo del 21%, lo que hace un total de 3.552,56 €.

Estimándose el presupuesto base de licitación de este servicio en 2.936,00 €, los costes directos ascenderían a 2.467,23 €, en tanto que los indirectos (6% de beneficio industrial y 13% gastos generales) serían de 468,77 €.

Teniendo en cuenta la fecha prevista de inicio de la prestación del servicio, la distribución temporal (en 24 meses)¹ del presupuesto es la siguiente:

Lote 1 – Mantenimiento de la sede

Ejercicio presupuestario	Importe	Posición Presupuestaria
2024	5.983,45	0500010000 G/11D/21200/00 01
2025	17.950,35	0500010000 G/11D/21200/00 01
2026	11.966,90	0500010000 G/11D/21200/00 01

Lote 2 – Mantenimiento de los equipos y sistemas de protección contra incendios

Ejercicio presupuestario	Importe	Posición Presupuestaria
2024	678,61	0500010000 G/11D/21200/00 01
2025	2.035,83	0500010000 G/11D/21200/00 01
2026	1.357,22	0500010000 G/11D/21200/00 01

Lote 3 – Mantenimiento de aparatos elevadores

Ejercicio presupuestario	Importe	Posición Presupuestaria
2024	592,09	0500010000 G/11D/21200/00 01
2025	1.776,28	0500010000 G/11D/21200/00 01
2026	1.184,19	0500010000 G/11D/21200/00 01

De la suma de todos los lotes resulta la siguiente distribución anual del crédito del contrato:

Ejercicio presupuestario	Importe	Posición Presupuestaria
2024	7.254,15	0500010000 G/11D/21200/00 01
2025	21.762,46	0500010000 G/11D/21200/00 01
2026	14.508,31	0500010000 G/11D/21200/00 01

¹ La distribución del crédito total se realiza de manera uniforme entre los 24 meses, aunque para la obtención del presupuesto base de licitación se hayan tenido en cuenta los posibles incrementos de costes de las anualidades 2025 y 2026.



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

El precio del contrato será el que resulte de la adjudicación del mismo e incluirá como partida independiente el IVA.

El valor estimado del contrato resultante de la suma de ambos lotes y teniendo en cuenta su posible prórroga, asciende a 71.942,00 €, IVA excluido, por lo que no está sujeto a regulación armonizada.

En Granada, a la fecha de su firma.

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo. María Angustias Linares Rojas

MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		12/04/2024 10:36:34	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGw3rUW3HDgnzgvU64xi6s20o08x	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	