

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE LICITACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DEL “SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO COMPARTIDO ‘PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN’ DE CÓRDOBA”. CONTR 2024 383938

- NECESIDAD DE LA LICITACIÓN DEL CONTRATO:

El objeto del contrato que se propone licitar es la prestación del Servicio de mantenimiento integral y gestión técnica de las instalaciones del Edificio Administrativo de uso compartido “Plaza de la Constitución” de Córdoba.

La Comunidad Autónoma de Andalucía es propietaria del inmueble situado en la Plaza de la Constitución, nº 4, de Córdoba. Consta anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2000002263. Su referencia catastral es 2941101UG4924S0001ZT.

Por Resolución de la Dirección General de Patrimonio, de 14 de marzo de 2024, el inmueble, de uso compartido, se adscribe a la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, con destino a sede administrativa de la Delegación de Gobierno, Delegación Territorial de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Industria, Energía y Minas, Agencia Tributaria de Andalucía, Agencia TRADE y la Delegación Territorial de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo.

La obra de reforma del edificio, sede de los antiguos Juzgados de Córdoba, para su adaptación a sedes administrativas de la Junta de Andalucía en Córdoba se adjudicó a la empresa CONSTRUCCIONES SAN JOSÉ, S.L. mediante Resolución del Director General de Patrimonio de fecha 10 de febrero de 2023. El Acta de Replanteo e Inicio de Obra se formalizó el 28 de abril de 2023, siendo el plazo de la ejecución de 16 meses. A fecha de la presente Memoria, dicho edificio se encuentra en fase de ejecución, siendo la fecha prevista de finalización de las obras el 27 de julio de 2024 y la fecha prevista de Recepción de las obras primera quincena de septiembre de 2024.

Las características propias del Edificio, especialmente el elevado número de personas que se prevé vayan a trabajar en el mismo, y el numeroso público que podrá acudir diariamente a los servicios de su competencia, aconsejan la contratación de un servicio de mantenimiento integral y gestión técnica de las instalaciones del Edificio, que mantenga las oficinas y el resto de los recintos del edificio en perfecto estado de funcionamiento para poder cumplir con las funciones que tiene asignadas.

- FALTA DE MEDIOS PERSONALES Y MATERIALES:

La necesidad de contratar el servicio de mantenimiento integral y gestión técnica de las instalaciones del Edificio con una empresa especializada del sector viene obligada, además, por la inexistencia de este tipo de puestos en la actual Relación de Puestos de Trabajo (R.P.T.) de la Delegación Territorial de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y de Industria, Energía y Minas.



C/ Conde de Gondomar, 10. 14071-Córdoba.
Teléfono 957 015 100. Fax 957 015 216

Pág. n.º 1

AGUSTIN LOPEZ ORTIZ		17/04/2024 09:07:10	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwGYX1CE13F3712fH0k567Hq8dW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN:

La adjudicación se realizará, según el Art. 131 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), utilizando varios criterios basados en el principio de mejor relación calidad-precio, que se concretarán en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante PCAP), y utilizando el procedimiento abierto.

- CRITERIOS QUE SE TENDRÁN EN CONSIDERACIÓN PARA ADJUDICAR EL CONTRATO:

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 145 de la LCSP, para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta, se ha considerado recomendable atender a los siguientes criterios: Oferta económica (80%) y mejoras (20%)

1. PROPOSICIÓN ECONÓMICA: hasta 80 PUNTOS

La máxima puntuación (80 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal inversa entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$X = \frac{OMB \times Max}{Of}$$

siendo,

Max= Puntuación máxima de la proposición económica (en este caso 80 puntos)

OMB= Oferta Más Baja (en euros)

Of= Oferta económica de la empresa (en euros)

2. MEJORA DEL NÚMERO DE HORAS EXTRAS DE PERSONAL DE MANTENIMIENTO: hasta 10 PUNTOS

Se valorará con 10,00 puntos la propuesta de horas extra adicionales a las previstas en la Cláusula 2.5 del PPT (100 horas/año), de personal de mantenimiento, Oficial 1ª, en horario de mañana, tarde o noche, días laborales o festivos, sin repercusión económica y a disposición de la Administración, al objeto de cubrir necesidades extraordinarias del servicio, con un máximo de 20 horas extraordinarias, a desarrollar en el periodo inicial del contrato, valorándose el resto de forma proporcional lineal.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada propuesta de horas (L):

$$X = \frac{L \times 10}{20}$$

En el caso de prórroga del contrato, el número de horas extras adicionales a las mínimas previstas ofertado se ampliará proporcionalmente al plazo de la prórroga prevista.

3. MEJORA DEL IMPORTE UNITARIO DE REPUESTOS A ASUMIR POR EL CONTRATISTA: hasta 10 PUNTOS

Se valorará con 10,00 puntos la propuesta que incremente el coste unitario de los repuestos a asumir por la contratista sobre el mínimo previsto en las Cláusulas 2.6 y 4.4.4 del PPT ($\leq 20,00\text{€}$, IVA incluido), con un



AGUSTIN LOPEZ ORTIZ		17/04/2024 09:07:10	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwGYX1CE13F3712fH0k567Hq8dW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

máximo de 5,00 euros más por pieza de repuesto (esto es, *asumirá los repuestos con un coste unitario ≤ 25,00€, IVA incluido*), valorándose el resto de forma proporcional lineal.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada propuesta de incremento (I):

$$X = \frac{I \times 10}{5}$$

La mejora será de aplicación hasta que el gasto acumulado para la adjudicataria por el incremento ofertado (esto es, por hasta 5 € por repuesto) ascienda a 1.000,00 € al año (IVA incluido), momento a partir del cual se aplicarán los costes unitarios establecidos en las Cláusulas 2.6 y 4.4.4 del PPT. El control de dicho gasto acumulado se realizará de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 4.4.2 del PPT.

En el caso de prórroga del contrato, dicho límite máximo se ampliará proporcionalmente al plazo de la prórroga prevista.

- CLASIFICACIÓN DEL EMPRESARIO:

De acuerdo con lo previsto en el Art. 77.1 b de la LCSP, no es exigible la clasificación del empresario.

- FECHA DE INICIO PREVISTA Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El inicio de la ejecución material del contrato está previsto para el 16/09/2024 o tras la firma del documento administrativo de formalización.

La duración del contrato es de doce (12) meses a contar desde el día siguiente al de la formalización del contrato en documento administrativo, con opción de prórroga por otros siete (7) meses.

- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO

El presupuesto base de licitación (PBL) es el siguiente:

- Importe total (IVA excluido): 133.903,26 €
- Importe de IVA (21%): 28.119,68 €
- Importe total (IVA incluido): 162.022,94 €

Para su cálculo se han considerado los siguientes conceptos:

- Costes directos

a) Costes Laborales de los trabajadores fijos relacionados en el PPT

- Tablas Salariales del Convenio Colectivo del Metal en la provincia de Córdoba (publicado en el B.O.P. núm. 207, de 2 de noviembre de 2023), con una vigencia de 2 años, para la categoría profesional OFICIAL 1ª MANTENIMIENTO

El citado convenio colectivo no incluye diferencias laborales ni salariales por género.



C/ Conde de Gondomar, 10. 14071-Córdoba.
Teléfono 957 015 100. Fax 957 015 216

Pág. n.º 3

AGUSTIN LOPEZ ORTIZ		17/04/2024 09:07:10	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwGYX1CE13F3712fH0k567Hq8dW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

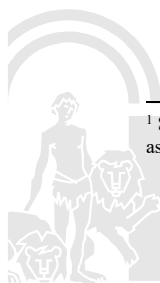
SALARIO MENSUAL 14 PAGAS	PLUS DE TRANSPORTE 11 PAGAS (2,78 € x 22 días laborables/mes)	COMP. PAGAS EXTRAS VACACIONES 2 PAGAS	ANTIGÜEDAD CUATRIENIO 14 PAGAS	INCENTIVO. REND. NORMAL ART. 26 12 PAGAS	PLUS FESTIVOS SINGULARES ART. 24 8 DÍAS/AÑO	HORAS EXTRAS FESTIVOS NOCTURNAS ART. 8 35 HORAS/AÑO
1.516,42 €	61,16 €	57,85 €	55,50 €	321,05 €	29,27 €	27,23 €

OFICIAL 1ª DE MANTENIMIENTO (DOS TRABAJADORES) 2025		
CONCEPTOS	UNIDADES	TOTALES
SALARIO	1.516,42 € x 14 MENSUALIDADES Dos trabajadores	21.229,88 € x 2 = 42.459,76€
PLUS TRANSPORTE (22 días laborables al mes)	(2,78 € x 22 días) = 61,61 € x 11 MENSUALIDADES Dos trabajadores	672,76 € x 2 = 1.345,52 €
TRABAJO INCENTIVO ART. 29	321,05 € x 12 PAGAS Dos trabajadores	3.852,60 € x 2 = 7.705,20 €
COMPL. PAGAS EXTRAS (2 complementos)	57,85 € x 2 PAGAS Dos trabajadores	115,70 € x 2 = 231,40 €
CUATRIENIO (4 cuatrienios)	(55,50 € x 4) = 222,00 € x 14 MENSUALIDADES Dos trabajadores	3.108,00 € x 2 = 6.216,00 €
PLUS FESTIVOS SINGULARES ART. 24	29,27 €/día x 8 días/año 8 DÍAS/AÑO	409,78 € x 2 = 819,56 €
HORAS EXTRAS FESTIVO NOCTURNO ART. 8	(21,27 €/Hora extra festivos+28% nocturnidad) x 50 horas año = 1.361,28 €	1.361,28 € x 2 = 2.722,56 €
SUBTOTAL		61.148,76 €
Costes Sociales	34,17 % Seguridad Social (contingencias comunes, AT y EP, desempleo, formación)	20.894,53 €
TOTAL, GASTOS DE PERSONAL PERMANENTE		82.043,29 €

b) Costes laborales derivados de las sustituciones por vacaciones y absentismo

Se imputa un mes de los costes laborales de cada trabajador incluido en el PPT en concepto de vacaciones y el coste equivalente al 10% de la jornada anual¹ por trabajador en concepto de absentismo.

	VACACIONES (1 mes de 2 trabajadores)	ABSENTISMO (10% jornada anual 2 trabajadores)	TOTAL
TOTAL, GASTOS SUSTITUCIONES	6.836,94 €	8.204,59 €	15.041,53 €



¹ Según establece el artículo 7 del Convenio Colectivo del Metal en la provincia de Córdoba, la jornada en cómputo anual asciende a 1.758 horas efectivas de trabajo.

AGUSTIN LOPEZ ORTIZ		17/04/2024 09:07:10	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwGYX1CE13F3712fH0k567Hq8dW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

c) Otros costes directos

En este apartado se estima una cantidad para compensar el gasto derivado de la adquisición de materiales fungibles, productos consumibles y repuestos (cláusula 4.4.1 del PPT) a asumir por la adjudicataria para la ejecución del contrato.

OTROS COSTES DIRECTOS	
MATERIALES FUNGIBLES	1.500,00 €
PRODUCTOS CONSUMIBLES	1.500,00 €
REPUESTOS	3.250,00 €
TOTAL	6.250,00 €

- Costes indirectos

En este apartado se han estimado las cuantías derivadas de la amortización y/o alquiler de las herramientas y equipos de los que precise la adjudicataria.

COSTES INDIRECTOS	
HERRAMIENTAS	2.500,00 €
EQUIPOS	3.500,00 €
TOTAL	6.000,00 €

- Incremento del IPC

Se ha estimado una cuantía de incremento del IPC tanto para los costes directos e indirectos equivalente al 5% de la suma de ambos, a aplicar a los meses de prórroga hasta alcanzar la cuantía de **3.188,93 €**

- Costes Generales y Beneficio Industrial

Aplicamos la metodología definida en el libro “La determinación del precio en los contratos públicos con base en el coste”² para el cálculo de los Gastos Generales de Estructura y el Beneficio Industrial de una empresa en función de su sector de actividad y de las ratios sectoriales publicadas por la Central de Balances del Banco de España (CenBan).

Utilizamos los valores para el sector de actividad N811 “Servicios integrales a edificios e instalaciones”, obteniendo los siguientes valores:

CONCEPTO	CUANTÍA
Gastos generales (12% de los costes):	14.628,09 €
Beneficio industrial (7% de los costes):	6.751,42 €
TOTAL	21.379,51 €

² “La determinación del precio de los contratos públicos con base en el coste” Gómez Guzmán, Juan Carlos. Editorial El Consultor de los Ayuntamientos (2018).

Costes totales del Contrato

COSTES TOTALES DEL CONTRATO	
COSTES LABORALES (UN AÑO)	82.043,29 €
COSTES LABORALES SUSTITUCIONES	15.041,53 €
COSTES DIRECTOS MATERIAL	6.250,00 €
SUBTOTAL COSTES DIRECTOS	103.334,82 €
SUBTOTAL COSTES INDIRECTOS	6.000,00 €
INCREMENTO IPC PRÓRROGA 7 MESES (5% CD + CI)	3.188,93 €
TOTAL, COSTES DIRECTOS + INDIRECTOS + IPC	112.523,75 €
GASTOS GENERALES (12%)	14.628,09 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (7%)	6.751,42 €
PRECIO TOTAL SIN IVA	133.903,26 €
PRECIO DE LICITACIÓN CON IVA (21%)	162.022,94 €

- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

Atendiendo al PBL IVA excluido, la eventual prórroga de hasta seis (6) meses y la posible modificación de su precio total de hasta un 10%, el valor estimado del contrato asciende a **220.940,38 euros**.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	CUANTÍA
PBL IVA excluido (1 año)	133.903,26 €
Prórroga (6 meses)	66.951,63 €
Modificado (10%)	20.085,49 €
Total	220.940,38 €

- FINANCIACIÓN:

La presente propuesta será financiada en su totalidad por la Delegación de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y de Industria, Energía y Minas en Córdoba, con la siguiente distribución presupuestaria:

Anualidades (IVA incluido)

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2024 (2,5 meses)	33.754,78 €	1000020000 G/12S/21200/14 01
2025 (9,5 meses)	128.268,16 €	1000020000 G/12S/21200/14 01



AGUSTIN LOPEZ ORTIZ		17/04/2024 09:07:10	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwGYX1CE13F3712fH0k567Hq8dW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- DIVISIÓN EN LOTES:

La realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto de este contrato dificultaría la correcta ejecución de este desde el punto de vista técnico, habida cuenta de la necesidad de coordinación para asegurar el debido mantenimiento del edificio. Dicha coordinación, entendida como la labor de combinar medios técnicos y personas y dirigir sus trabajos para llevar a cabo una acción común, resulta más factible cuando se realiza de manera centralizada.

- FORMA DE PAGO:

Los trabajos se abonarán mensualmente mediante la expedición de las correspondientes certificaciones de conformidad, una vez recibidas por el responsable del contrato los trabajos realizados.

Córdoba, a la fecha de la firma electrónica
EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo.: D. Agustín López Ortiz



C/ Conde de Gondomar, 10. 14071-Córdoba.
Teléfono 957 015 100. Fax 957 015 216

Pág. n.º 7

AGUSTIN LOPEZ ORTIZ		17/04/2024 09:07:10	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwGYX1CE13F3712fH0k567Hq8dW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	