

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE LICITACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO “SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO MÚLTIPLE -TOMÁS DE AQUINO- DE CÓRDOBA”.. (CONTR – 2025 -203914).

ANTECEDENTES

1. 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 Múltiple “Tomás de Aquino” de Córdoba”.

Las características propias del Edificio Administrativo Múltiple “Tomás de Aquino” de Córdoba, especialmente el elevado número de personas que trabajan en el mismo y el numeroso público que acude diariamente a los servicios de su competencia, ya que en el mismo se encuentran ubicadas varias Delegaciones Territoriales y 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 recintos del edificio en perfecto estado de funcionamiento para poder cumplir con las funciones que tiene asignadas.

2. FALTA DE MEDIOS PERSONALES

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 R.P.T. de esta Delegación Territorial.

3. NO DIVISIÓN EN LOTES

En el referido contrato no procede la división lotes; el objeto de contrato es el mantenimiento y la gestión técnica de las instalaciones, así como la conservación y reparación de las unidades de obra del Edificio Administrativo Múltiple “Tomás de Aquino” de Córdoba, teniendo como meta garantizar la permanente disponibilidad de estas con un nivel óptimo de prestaciones y un correcto coste de explotación.

La realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto de este contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo 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.

4. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

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

Pág. n.º 1

JUAN LUIS LARA CATEDRA		05/03/2025 08:03:50	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwt8SN3nr2o8Ov4E70C9tK6CZcg	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La adjudicación se realizará, según el Art. 131 y 156 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria y presentación electrónica de ofertas. Dado que el valor estimado supera el umbral establecido en el artículo 22 de la LCSP, está sujeto a una regulación armonizada, así mismo el contrato es susceptible de recurso especial en materia de contratación, al ser su valor estimado superior a 100.000 € conforme a lo establecido en el art. 47 LCSP.

Con el fin de promover la concurrencia, se utilizarán una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio, que se concretan en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y con la posibilidad de valorar y admitir las mejoras ofertadas por parte de las entidades licitadoras, de acuerdo con el artículo 145 del mismo texto legal.

5. CLASIFICACIÓN DEL EMPRESARIO

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

6. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato es de 24 meses a contar desde el día siguiente al de la formalización del contrato en documento administrativo, con fecha prevista de inicio 1 de noviembre de 2025, y posibilidad de una o varias prórrogas por un plazo de 24 meses, hasta un plazo máximo de ejecución de 48 meses, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 de la LCSP.

7. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

Importe total (IVA excluido): 325.846,80 €

Importe del IVA: 68.427,83 €

Importe total (IVA incluido): 394.274,63 €

Importe desglosado:¹

Para la determinación del presupuesto base de licitación se han tenido en cuenta los precios de mercado así como los convenios laborales de referencia, en base a la experiencia acumulada en el servicio de mantenimiento del citado inmueble, y según los datos aportados por la empresa actual considerando la dotación mínima de personal y su dedicación, así como los medios materiales y equipos que deberán ser asumidos por la empresa contratista, de acuerdo a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Los distintos costes que han determinado el presupuesto base de licitación han sido los siguientes

COSTES DIRECTOS:

-Costes de personal

¹

JUAN LUIS LARA CATEDRA		05/03/2025 08:03:50	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwt8SN3nr2o8Ov4E70C9tK6CZcg	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En la determinación de los costes salariales para el personal de mantenimiento sujeto a subrogación, para los dos puestos de Oficial 1º mantenimiento se ha tenido en cuenta el Convenio Colectivo del Metal en la provincia de Córdoba, Código de Convenio nº: 14000145011982, aprobado el día 9 de octubre de 2023 y publicado en el B.O.P. n.º 207 de 2 de noviembre de 2023. Su vigencia se extiende del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2025, prorrogándose tácitamente el mismo de año en año, salvo que fuera denunciado por cualquiera de las partes firmantes con una antelación mínima de un mes a su vencimiento.

En cuanto al puesto de Peón jardinero, se ha tenido en cuenta el Convenio colectivo de ámbito estatal de jardinería 2021-2024, Código de Convenio nº: 99002995011981, suscrito con fecha 29 de marzo de 2022 y registrado y publicado por Resolución de 27 de junio de 2022, de la Dirección General de Trabajo (B.O.E. n.º 167 de 13 de julio de 2022), con una vigencia inicial desde el 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2024, prorrogándose por periodos anuales, si no mediara denuncia de cualquiera de las partes, con antelación de tres meses a la fecha de término de la vigencia inicial o de la correspondiente prórroga.

De igual manera se ha tenido presente el V Acuerdo para el Empleo y la Negociación Colectiva, firmado por los sindicatos y la patronal para garantizar el poder adquisitivo en los tres próximos años, que recomienda que las retribuciones crezcan un 4% en 2023, un 3% en 2024 y en 2025 y un 1% adicional cada año en función de la inflación.

Respecto a los dos puestos de Oficiales 1º mantenimiento, al tener el respectivo Convenio vigencia hasta el 31 de diciembre de 2025, no se recogen las tablas salariales correspondientes a los años posteriores a ese. Teniendo en cuenta que la fecha de inicio de ejecución del presente contrato está prevista para el 1 de diciembre de 2025, así como que todavía no se ha pactado la subida salarial en este sector para los próximos ejercicios, se ha procedido a realizar una estimación partiendo de los costes salariales recogidos en dicho Convenio para el año 2025 y añadiendo un incremento de subida salarial del 3% en cada año (12 meses de 2026, y 11 meses de 2027), considerándose también los correspondientes a las posibles prórrogas (1 mes de 2027, 12 meses de 2028 y 11 meses de 2029). Este incremento del 3% es el previsto en dicho Convenio para el año 2025 respecto al 2024. Para ello se han tenido en cuenta tanto los salarios base como otros conceptos retributivos establecidos en el citado convenio correspondientes al personal requerido para la prestación del servicio, el cual se incluye en el Grupo IV del convenio de referencia.

- Salario base: al año se perciben 14 pagas (12 por mes más 2 correspondientes a las gratificaciones extraordinarias de vacaciones y Navidad).
- Complemento de antigüedad: cada paga se abona a razón de tres cuatrienios correspondientes a aquellos trabajadores contratados indefinidos con anterioridad al 01/01/2017. Al año se perciben 14 pagas (12 por mes más 2 correspondientes a las gratificaciones extraordinarias de vacaciones y Navidad).
- Complemento de gratificaciones extraordinarias de (Vacaciones y Navidad): dos complementos al año.
- Plus de transporte: por día efectivo de trabajo (250 días).
- Incentivo al rendimiento normal art. 31 del convenio: 12 pagas al año
- Plus de festivos singulares art. 23: se han considerado 8 festivos al año.

Respecto al puesto de Peón jardinero, al tener el respectivo Convenio vigencia hasta el 31 de diciembre de 2024, no se recogen las tablas salariales correspondientes a los años posteriores a ese. Teniendo en cuenta que la fecha de inicio de ejecución del presente contrato está prevista para el 1 de diciembre de 2025, así como que todavía no se ha pactado la subida salarial en este sector para los próximos ejercicios, se ha procedido a realizar una estimación partiendo de los costes salariales recogidos en dicho Convenio

JUAN LUIS LARA CATEDRA		05/03/2025 08:03:50	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwt8SN3nr2o8Ov4E70C9tK6CZcg	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS

Delegación Territorial de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y de Industria, Energía y Minas en Córdoba

para el año 2024 y añadiendo un incremento de subida salarial del 3% en cada año (1 mes de 2025, 12 meses de 2026 y 11 meses de 2027), considerándose también los correspondientes a las posibles prórrogas (1 mes de 2027, 12 meses de 2028 y 11 meses de 2029). Para ello se han tenido en cuenta tanto los salarios base como otros conceptos retributivos establecidos en el citado Convenio correspondientes al personal requerido para la prestación del servicio, el cual se incluye en el Grupo C) personal de oficios manuales, subgrupo 6 del convenio de referencia. Cabe indicar además que, aunque en contratos anteriores este puesto presentaba una parcialidad del 40% de la jornada completa, para el presente contrato, teniendo en cuenta que era necesario un aumento en el número de horas a prestar para llevar a cabo la prestación del servicio en unas condiciones óptimas, se ha optado, según lo recogido en el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT), por aumentar la jornada parcial hasta el 62%.

- Salario base: al año se perciben 15 pagas (12 por mes + 2 correspondientes a las dos pagas extraordinarias + 1 correspondiente a la denominada “paga verde”).
- Plus de antigüedad: Se ha tenido en cuenta 22 años de servicios prestados. Este plus mensual se devengará en 15 pagas anuales (12 por mes + 2 correspondientes a las dos pagas extraordinarias + 1 correspondiente a la denominada “paga verde”).
- Paga de vinculación: se trata de una paga que se devenga por año natural.
- Plus de transporte: se percibirá mensualmente excepto en vacaciones.
- Plus de conservación y mantenimiento de vestuario: se percibirá mensualmente.

Del mismo modo se ha tenido en cuenta el ajuste con motivo del Salario Mínimo Interprofesional (SMI), establecido por el Real Decreto 87/2025, de 11 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2025 en 16.576 € anuales, referido a la jornada legal de trabajo.

Así mismo, se añade a la suma de los costes salariales un 10% de los mismos, dada la obligatoriedad de sustitución de los periodos vacacionales y para cubrir periodos de absentismo; el coste de los seguros sociales se ha establecido en un 34,5%,

- Otros costes directos (costes materiales, repuestos, etc.)

Se han considerado otros costes necesarios para la ejecución del contrato, tales como suministro de materiales fungibles, productos consumibles y repuestos (cláusula 4.4.1 del PPT), uniformes, maquinaria y utillaje, telefonía móvil, otros suministros y otros gastos. El importe de estos costes directos se ha estimado a tanto alzado, en base a la experiencia de años anteriores y a la evolución del mercado ya que por las características de los mismos no se han podido realizar los cálculos en base a la definición de costes unitarios. Así se han estimado en un porcentaje del 20% del total coste gastos de personal incluida la seguridad social. Al igual que en los costes de personal, los costes de material también se han tenido en cuenta en los meses de duración de las posibles prórrogas.

COSTES INDIRECTOS

En cuanto a los costes indirectos, se contempla un 12% de gastos generales de estructura y un 7% de beneficio industrial sobre el total de costes directos. Dichos porcentajes se han calculado aplicando la metodología definida en el libro “La determinación del precio en los contratos públicos con base al coste” para estimar los Gastos Generales y el Beneficio Industrial de una empresa en función de su sector de actividad, y de los ratios sectoriales publicados por la Central de Balances del Banco de España (CenBan). De

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

Pág. n.º 4

JUAN LUIS LARA CATEDRA		05/03/2025 08:03:50	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwt8SN3nr2o8Ov4E70C9tK6CZcg	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

los distintos sectores para los que el CenBan ofrece ratios sectoriales, hemos utilizado los del sector de actividad N811 “Servicios integrales a edificios e instalaciones”.

Una vez calculado el coste del contrato durante toda la ejecución del contrato incluídas las prórrogas se ha procedido a calcular un coste medio (anual y mensual) a fin de fijar el presupuesto base de licitación.

8. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato es de **782.032,32 €**, se ha calculado atendiendo al PBL IVA excluido, la eventual prórroga hasta un total veinticuatro meses y la posibilidad de modificación del contrato de un 20%.

9. FINANCIACIÓN

La financiación del presente contrato se lleva a cabo con fondos propios (autofinanciada) y presenta la siguiente distribución presupuestaria:

Anualidades (IVA incluido)

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2026 (del 01/12/2025 al 30/11/2026)	197.137,31 €	3100020000 G/61G/21200/14 01
2027(del 01/12/2026 al 30/11/2027)	197.137,32 €	3100020000 G/61G/21200/14 01

10. 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 y se hayan constatado los trabajos realizados.

11. CRITERIOS DE SOLVENCIA

En orden a garantizar una adecuada gestión del servicio durante todo el periodo de vigencia del contrato, se establecen los siguientes criterios para garantizar la solvencia de la persona contratista. Los valores indicados se consideran suficientes y adecuados para justificar la solvencia económica y financiera y la solvencia técnica o profesional, todo ello con el objeto de facilitar la mayor concurrencia posible.

Las empresas licitadoras podrán acreditar su solvencia acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia siguientes:

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

Pág. n.º 5

JUAN LUIS LARA CATEDRA		05/03/2025 08:03:50	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwt8SN3nr2o8Ov4E70C9tK6CZcg	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Solvencia económica y financiera:

Volumen anual de negocios de la persona licitadora que 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: 244.385,10 euros.

El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la persona licitadora estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrita. Las personas licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

La acreditación podrá igualmente realizarse mediante un «certificado de importe neto de la cifra de negocios» expedido por la AEAT o con la aportación del resumen de la declaración del IVA presentada a Hacienda (modelo 390).

Solvencia técnica o profesional: (requisitos acumulativos):

Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos.

Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente de los mismos cuando la destinataria sea una entidad del sector público; cuando la destinataria sea una compradora privada, mediante un certificado expedido por ésta o, a falta de este certificado, mediante una declaración de la persona licitadora acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

En caso de que la persona licitadora hubiera participado como subcontratista en licitaciones anteriores, podrá acreditar su solvencia técnica o profesional mediante los certificados de buena ejecución de subcontratistas que se hubiesen expedido al efecto.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70 % de su anualidad media, en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato. En concreto el importe asciende a 114.046,38 euros.

Para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato se entenderán similares aquellos cuyo CPV coincida en sus 3 primeros dígitos con el del CPV del contrato (507).

El periodo para tener en consideración los servicios realizados será el de los tres últimos años para garantizar un nivel adecuado de competencia.

Medidas de gestión medioambiental que la persona licitadora podrá aplicar al ejecutar el contrato; se exige que la persona licitadora posea certificados expedidos por los organismos, públicos y privados,

JUAN LUIS LARA CATEDRA		05/03/2025 08:03:50	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwt8SN3nr2o8Ov4E70C9tK6CZcg	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS

Delegación Territorial de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y de Industria, Energía y Minas en Córdoba

nacionales o internacionales, que acrediten el cumplimiento de las siguientes normas y recomendaciones medioambientales o equivalentes: Acreditación de estar en posesión del certificado de cumplimiento de la norma ISO 14001 de Sistema de Gestión Medioambiental. A estos efectos deberá presentar copia electrónica de dicho certificado.

Otro criterio a cumplir por todas las empresas licitadoras

- Compromiso de dedicación de los medios personales y materiales suficientes para la ejecución;

se consideran medios personales suficientes como mínimo los siguientes:

Personal técnico asignado con carácter permanente al contrato:			
Puesto y nº de personas:	Titulación:	Antigüedad (años):	Experiencia:
Director Técnico del Servicio	Ingeniero Técnico o superior	-	mínima de cinco años
1 Oficial 1ª Mecánico Frigorista / Calefactor	-	-	-
1 Oficial 1ª Electricista	-	-	-
1 Oficial 1ª Fontanero	-	-	-
2 Oficiales 1ª Mantenimiento	-	-	-

Cada uno de los puestos deberá ser ocupado, necesariamente, por una persona técnica

se consideran medios materiales suficientes como mínimo los Los indicados en las Cláusulas 4.4 y 4.5 del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).

12. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

1. Proposición económica (Máximo 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 entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

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

$$X_n = \frac{OMB \times 80}{Of}$$

siendo,

Xn= Puntuación de la oferta n (en este caso 80 puntos)

OMB= Oferta Más Baja (en euros)

Of= Oferta económica de la empresa (en euros)

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

Pág. n.º 7

JUAN LUIS LARA CATEDRA		05/03/2025 08:03:50	PÁGINA: 7 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwt8SN3nr2o8Ov4E70C9tK6CZcg	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2. Mejora al servicio cuya valoración dependa de la aplicación de fórmulas (Máximo 20 puntos):

2.1 Mejora por incremento de horas de prestación del servicio (hasta 10 puntos):

La empresa licitadora que oferte un incremento de horas de prestación de servicio (entre un mínimo de 30 horas/año y un máximo de 90 horas/año, acumulables al año siguiente las no consumidas en el anterior) pudiendo tal crédito horario destinarse a trabajos extraordinarios del personal permanente fuera del horario habitual o al incremento de personal dentro de la jornada habitual, en función de las necesidades, distintas a las situaciones previstas y exigidas en el P.P.T., especialmente para la realización de trabajos específicos en coordinación con las empresas responsables del mantenimiento de los ascensores y/o de cualquier otra instalación que haya de ser realizada por otra empresa externa al servicio de mantenimiento, obtendrán la siguiente puntuación

- **3 puntos en este apartado si ofertan 30 horas/año.**
- **6 puntos si ofertan 60 horas/año.**
- **10 puntos si ofertan 90 horas/año.**

Si se ofertan menos de 30 horas/año, obtendrá 0 puntos en este apartado.

La utilización del crédito de horas ofertadas se realizará siempre previa petición expresa del Responsable del Contrato con indicación expresa del número de horas de la bolsa que van a ser objeto de disposición.

2.2 Mejora por bolsa económica por aportación de materiales (hasta 10 puntos):

La empresa licitadora que oferta una **bolsa económica por aportación de materiales** (bolsa mínima de 700 €/año y bolsa máxima de 2.500 €/año, acumulable al año siguiente la cantidad no consumida en el anterior), mediante el compromiso de aportar materiales para la realización de obras o reparaciones que surjan durante la ejecución del contrato, cuya unidad supere en coste de precio unitario los 30 euros (IVA incluido), obtendrá la siguiente puntuación:

- **2,5 puntos si oferta una bolsa de 700 euros/año.**
- **5 puntos si oferta una bolsa de 1.300 euros/año.**
- **7,5 puntos si oferta una bolsa de 1.900 euros/año.**
- **10 puntos si oferta una bolsa de 2.500 euros/año.**

Si se oferta una bolsa de menos de 700 euros/año, obtendrá 0 puntos en este apartado.

Córdoba, a la fecha de la firma electrónica
EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL DE ECONOMÍA,
HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS

Fdo.: Juan Luís Lara Cátedra

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

Pág. n.º 8

JUAN LUIS LARA CATEDRA		05/03/2025 08:03:50	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGwt8SN3nr2o8Ov4E70C9tK6CZcg	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	