

## 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 2025-221456

### 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 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 finalizó y recepcionó el pasado 11 de diciembre 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.

El plazo de ejecución del actual contrato de mantenimiento finaliza el 11/09/2025, sin posibilidad de prórroga, por lo que es preciso licitar un nuevo procedimiento de contratación para adjudicar dicho servicio que permita el normal funcionamiento del edificio sin afectar a los servicios que se prestan al ciudadano.

### 2.- 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

JUAN LUIS LARA CATEDRA		11/03/2025 08:25:51	PÁGINA: 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwx354E4xQCw8k9s5arjOkEcWO4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

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.

### 3.- 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:

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. 44 LCSP.

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

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.

### 6.- CLASIFICACIÓN DEL EMPRESARIO:

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

### 7.- PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

La duración del contrato es de 24 meses a contar desde el día siguiente al de su formalización en documento administrativo, estimando la fecha de inicio el día 12 de septiembre de 2025, con posibilidad de una o varias prórrogas por un plazo de 36 meses, hasta un plazo máximo de ejecución de 60 meses, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 de la LCSP.

JUAN LUIS LARA CATEDRA		11/03/2025 08:25:51	PÁGINA: 2 / 6
VERIFICACIÓN	N.JyGwx354E4xQCw8k9s5arjOkEcWO4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## 8.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO

Importe desglosado:

**Importe total (IVA excluido):** DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (**242.417,66 €**)

**Importe del IVA(21%):** CINCUENTA MIL NOVECIENTOS SIETE EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS (**50.907,71 €**)

**Importe total (IVA incluido):** DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (**293.325,37€**)

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 1º MANTENIMIENTO** El citado convenio colectivo no incluye diferencias laborales ni salariales por género.

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
1.634,80 €	65,93 €	62,37 €	25,37 €	346,11 €	31,55 €	29,35 €

OFICIAL 1º DE MANTENIMIENTO (DOS TRABAJADORES) 2025		
CONCEPTOS	UNIDADES	TOTALES (2 trabajadores)
SALARIO	24 mensualidades	45.774,40 € 91.548,80 €
PLUS TRANSPORTE (22 días laborables al mes)	65,95€x 22 mensualidades	1.450,46 € 2.900,92 €
TRABAJO INCENTIVO ART. 29	346,11 € x 24 pagas	8.306,64 € 16.613,28 €
COMPL. PAGAS EXTRAS (2 complementos)	62,37 € X 2 PAGAS	249,48 € 498,96 €
CUATRIENIO (1 cuatrienio)	25,37€ x 28 mensualidades	710,36 € 1.420,72 €
PLUS FESTIVOS SINGULARES ART. 24	31,55 €/día x 8 días/año x 2 años	2.935 € 5.870 €
HORAS EXTRAS FESTIVO NOCTURNO ART. 8	(29,35 €/h + nocturnidad) x 50 horas/año x2 años	2.935 € 5.870 €
<b>SUBTOTAL</b>		<b>119.862,28 €</b>
Costes Sociales	24 mensualidades	20.564,04 € <b>41.128,08 €</b>

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

Pág. n.º 3

JUAN LUIS LARA CATEDRA		11/03/2025 08:25:51	PÁGINA: 3 / 6
VERIFICACIÓN	NjyGwx354E4xQCw8k9s5arjOkEcWO4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

<b>TOTAL, GASTOS DE PERSONAL PERMANENTE</b>	<b>160.990,36 €</b>
---	---------------------

**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 anual<sup>1</sup> por trabajador en concepto de absentismo.

	<b>VACACIONES</b> (1 mes de 2 trabajadores)	<b>ABSENTISMO</b> (10% jornada anual 2 trabajadores)	<b>TOTAL</b>
Oficial 1º( 1 trabajador x 2 años )	6.707,93 €	8.049,88 €	14.757,81 €
<b>TOTAL GASTO SUSTITUCIONES (2 TRABAJADORES X 2 AÑOS)</b>	<b>13.415,86 €</b>	<b>16.099,76 €</b>	<b>29.515,62 €</b>

**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.

<b>OTROS COSTES DIRECTOS</b>	
MATERIALES FUNGIBLES	1.617,10 €
PRODUCTOS CONSUMIBLES	1.617,10 €
REPUESTOS	3.503,73 €
<b>TOTAL</b>	<b>6.737,93 €</b>

**- 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 disponga la adjudicataria.

<b>COSTES INDIRECTOS</b>	
HERRAMIENTAS	2.695,17 €
EQUIPOS	3.773,24 €
<b>TOTAL</b>	<b>6.468,41 €</b>

**- 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”<sup>2</sup> 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).

<sup>1</sup> 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.

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

JUAN LUIS LARA CATEDRA		11/03/2025 08:25:51	PÁGINA: 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwx354E4xQCw8k9s5arjOkEcWO4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

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

CONCEPTO	CUANTÍA
Gastos generales totales en 2 años (13% de los costes):	26.482,60 €
Beneficio industrial total en 2 años (6% de los costes):	12.222,74 €
<b>TOTAL</b>	<b>38.705,34 €</b>

#### Costes totales del Contrato

Obtenidos los costes al año, cabe imputarlos a la duración inicial prevista tal y como se refleja en la siguiente tabla:

OSTES LABORALES (2 AÑOS)	160.990,36 €
COSTES LABORALES SUSTITUCIONES	29.515,62 €
COSTES DIRECTOS MATERIAL	6.737,93 €
SUBTOTAL COSTES DIRECTOS	197.243,91 €
SUBTOTAL COSTES INDIRECTOS	6.468,41 €
<b>TOTAL: COSTES DIRECTOS + INDIRECTOS</b>	<b>203.712,32 €</b>
GASTOS GENERALES (13% CD + CI)	26.482,60 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6% CD + CI)	12.222,74 €
<b>PRECIO TOTAL SIN IVA / 2 AÑOS</b>	<b>242.417,66€</b>
<b>PRECIO DE LICITACIÓN CON IVA (21%)</b>	<b>293.325,37 €</b>

**Valor estimado del contrato: 654.527,69 €**

Método de cálculo: PBL (242.417,66 €) + Prórroga hasta un máximo de 36 meses (363.626,50 €) + Modificación 20% PBL (48.483,53 €).

#### 9.- 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
2025 (2 meses y 19 días)	32.145,25 €	1000020000 G/12S/21200/14 01
2026 (12 meses)	146.662,69 €	1000020000 G/12S/21200/14 01

2027 (9meses y 11 días)	114.517,43 €	1000020000 G/12S/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.

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

Fdo.: Juan Luís Lara Cátedra

JUAN LUIS LARA CATEDRA		11/03/2025 08:25:51	PÁGINA: 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwx354E4xQCw8k9s5arjOkEcWO4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	