

**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: 2025/246369

OBJETO: SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DEL
CAMPUS PALMAS ALTAS. SEVILLA.

LOCALIDAD: SEVILLA

CÓDIGO NUTS: ES618

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN(sin IVA): 2.238.049,34 €

IVA 21%: 469.990,36 €

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN(con IVA): 2.708.039,70 €

TRAMITACIÓN: ORDINARIA

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN: ABIERTO

PLAZO DE EJECUCIÓN: 24 MESES + 24 MESES DE PRÓRROGA

PARTIDA PRESUPUESTARIA: 2200040000 G/14B/21200/00 01

CÓDIGO CPV: 50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de
equipos de edificios.

1.- ANTECEDENTES

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, atribuye a la Dirección General de Planificación, Modernización y Gestión de Fondos en el ámbito de las infraestructuras judiciales: 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.

Con fecha 27 de diciembre de 2021, la Junta de Andalucía adquirió el complejo de inmuebles denominado Campus Palmas Altas, para destinarlo a Ciudad de la Justicia de Sevilla.

A)

En la formalización de dicha compraventa, se estipuló que, para no interrumpir la necesaria prestación del mismo, el servicio de mantenimiento y gestión técnica del Campus se realizase por cuenta de empresa que venía llevando a cabo el mismo, SIMOSA, designada por la empresa Abengoa Abenewco S.A que permanecía en el Campus como arrendataria de los edificios C y D, por el tiempo estrictamente necesario para que la Junta de Andalucía tramitara el procedimiento de contratación oportuno, con arreglo a la Ley de Contratos del Sector Público.

Dicho procedimiento de contratación fue el expediente de contratación CONTR 2023/608505 que se formalizó el 12 de enero de 2024, con inicio desde el día siguiente a tal fecha y plazo de duración de 1 año. Posteriormente el 10 de enero de 2025, se formalizó prórroga por idéntico período de un año, que concluye el próximo 12 de enero de 2026.

En la actualidad, en el Campus Palmas Altas se ubican las jurisdicciones contencioso-administrativa y social, con un total de 17 Juzgados, y entre el 27 de octubre y el 15 de noviembre está programado el traslado de los órganos de la jurisdicción de Primera Instancia, compuesta por un total de 25 Juzgados.



MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		10/09/2025 15:09:15	PÁGINA: 1 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwwXj8YBbaw522u9G477HnZx9oD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Vista la necesidad de dar continuidad al mantenimiento y gestión técnica del Campus Palmas Altas más allá del 12 de enero de 2026, se tramita el presente contrato.

2.- OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO

2.1. 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 y mantenimiento 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 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, las siguientes 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 tremendamente innovadoras para, además de cumplir 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.

E) 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.

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		10/09/2025 15:09:15	PÁGINA: 2 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwwXj8YBbaw522u9G477HnZx9oD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2.2. 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 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.

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

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.

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.

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

El Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, atribuye las competencias en materia de Justicia a la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública, y a su vez el Decreto 164/2022, de 9 de

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		10/09/2025 15:09:15	PÁGINA: 3 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwwXj8YBbaw522u9G477HnZx9oD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública, atribuye en su artículo 10.1 a la Dirección General de Planificación, Modernización y Gestión de Fondos, en el ámbito de las infraestructuras judiciales, entre otras, las siguientes funciones:

e) 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 los inmuebles de la Administración de Justicia en Andalucía es imprescindible, en algunos aspectos por obligación legal, realizar las labores de mantenimiento y gestión técnica de los mismos.

En el presente caso, estando próxima la fecha de vencimiento de la prestación del servicio de mantenimiento del Campus Palmas Altas, 12 de enero de 2026, 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 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.

2.4. 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 y correctivo por parte de personal especializado que realice de manera continuada los correspondientes trabajos que garanticen su operatividad. Asimismo se hace necesario la correcta gestión de la generación y venta de energía que produce el Campus.

Tanto la Dirección General de Planificación, Modernización y Gestión de Fondos, como la Delegación Territorial de Justicia, Administración Local y Función 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.

2.5.- Justificación de la no división en lotes del contrato

No se opta por adjudicar este contrato por lotes, por las características del Campus, ya 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

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		10/09/2025 15:09:15	PÁGINA: 4 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwwXj8YBbaw522u9G477HnZx9oD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

Debe significarse que el objeto del contrato está referido a un Campus unitario, compuesto por un conjunto de edificios y espacios libres estrechamente vinculados entre sí, por lo que su gestión es unificada, considerándose imprescindible que el mantenimiento y la gestión técnica de todo el Campus se realice por la misma empresa. Ello supone una importante optimización de los recursos de la empresa puestos a disposición del servicio, dado que se comparten tanto el personal técnico de gestión como el personal operario de la empresa, con la consiguiente reducción de costes y mejora de la eficiencia

3. PLAZO DE EJECUCIÓN Y PRÓRROGAS.

El presente contrato tendrá una duración temporal para la ejecución del servicio de 24 meses, con posibilidad de prórroga por un máximo de 24 meses más.

4. 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 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en adelante LCSP, se ha tenido en cuenta la existencia de personal con derecho a subrogación, concretamente 11 operarios, para lo cual se ha recabado de la empresa que actualmente presta el servicio, el coste total del personal a subrogar, de acuerdo con el convenio colectivo provincial siderometalúrgico de la provincia de Sevilla. Además, dada la importancia de las labores a realizar de jardinería y espacios verdes del Campus, se ha considerado la oportunidad de incluir a un 12º operario con tales funciones, puesto que el coste del mismo es prácticamente idéntico al de la subcontratación de dichas tareas, siendo más eficiente que figure en plantilla.

Se han considerado las actualizaciones de salarios del 3% anual, que figuran en el convenio colectivo aludido.

Además se han tenido en cuenta el resto de costes directamente atribuibles a la ejecución material del servicio. En primer lugar, las subcontrataciones y OCAS, para lo cual se han recabado los datos correspondientes al último año natural, también actualizados al 3%.

Por último, se tienen en cuenta los materiales que van a costa del adjudicatario, conforme a lo previsto en el PPT. El coste de estos materiales se ha evaluado por comparación con los del contrato vigente y el seguimiento que se ha realizado del mismo.

A todo ello, se le unen los gastos generales y el beneficio industrial, siendo el desglose del presupuesto base de licitación el siguiente:

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		10/09/2025 15:09:15	PÁGINA: 5 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwwXj8YBbaw522u9G477HnZx9oD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



12	n.º	SALARIO BRUTO ANUAL	PLUSSES	Pagas Extras	Abonos Extras	COSTE TOTAL EMPRESA C.T.E.	% S.S.	Seguridad Social	Absentismo sobre C.T.E.	C.T.E. con absent incl.
TOTAL DE TRABAJADORES SUBROGADOS y n.º de su Orden personal	1	29.664,00 €	2.031,98 €	4.237,71 €		31.695,98 €	37,18%	11.784,57 €	475,44 €	43.955,99 €
	2	26.780,00 €	2.449,13 €	3.825,71 €		29.229,13 €	37,18%	10.867,39 €	438,44 €	40.534,96 €
	3	26.780,00 €	2.794,18 €	3.825,71 €		29.574,18 €	37,18%	10.995,68 €	443,61 €	41.013,48 €
	4	26.780,00 €	2.377,03 €	3.825,71 €		29.157,03 €	37,18%	10.840,59 €	437,36 €	40.434,97 €
	5	26.780,00 €	2.655,13 €	3.825,71 €		29.435,13 €	37,18%	10.943,98 €	441,53 €	40.820,64 €
	6	27.810,00 €	2.199,05 €	1.986,43 €		30.009,05 €	37,18%	11.157,36 €	450,14 €	41.616,55 €
	7	36.050,00 €	0,00 €	5.150,00 €		36.050,00 €	37,18%	13.403,39 €	540,75 €	49.994,14 €
	8	38.625,00 €	0,00 €	5.517,85 €		38.625,00 €	37,18%	14.360,78 €	579,38 €	53.565,15 €
	9	41.643,66 €	0,00 €	5.949,09 €		41.643,66 €	37,18%	15.483,11 €	624,65 €	57.751,43 €
	10	27.932,51 €	0,00 €	3.753,11 €		27.932,51 €	37,18%	10.385,31 €	418,99 €	38.736,80 €
	11	49.440,00 €	0,00 €	7.062,85 €		49.440,00 €	37,18%	18.381,79 €	741,60 €	68.563,39 €
	12	26.780,00 €	0,00 €	3.825,71 €		26.780,00 €	37,18%	9.956,80 €	401,70 €	37.138,50 €
SUMA		385.065,17 €	14.506,52 €	52.785,60 €	0,00 €	399.571,69 €		148.560,75 €	5.993,58 €	554.126,02 €

2026	
Conceptos	
Costes Salariales Totales:	554.126,02
Subcontratos empresas autorizadas, preventivos, correctivos y OCAs	323.072,86
Materiales y Repuestos	50.000,00
TOTAL Costes Directos	927.198,88
Gastos Generales (13%)	120.535,85
Beneficio Industrial (6%)	55.631,93
TOTAL IVA Excluido	1.103.366,67
21% IVA	231.707,00
TOTAL IVA Incluido	1.335.073,67

2027	
Conceptos	
Costes Salariales Totales:	570.749,80
Subcontratos empresas autorizadas, preventivos, correctivos y OCAs	332.765,05
Materiales y Repuestos	50.000,00
TOTAL Costes Directos	953.514,85
Gastos Generales (13%)	123.956,93
Beneficio Industrial (6%)	57.210,89
TOTAL IVA Excluido	1.134.682,67
21% IVA	238.283,36
TOTAL IVA Incluido	1.372.966,03

En cuanto al valor estimado del contrato, se ha obtenido a partir del presupuesto de licitación IVA excluido, añadiéndole las posibles prórrogas de 2 años, y teniendo en cuenta que no hay prevista en el presente PCAP causa de modificación al alza del contrato. Con esos cálculos, asciende a 4.476.098,67€.

5. FINANCIACIÓN Y ANUALIDADES

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

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		10/09/2025 15:09:15	PÁGINA: 6 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwwXj8YBbaw522u9G477HnZx9oD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Año	Importe	Partida Presupuestaria
2026	1.015.514,89	2200040000/G/14B/21200/00 01
2027	1.354.019,85	2200040000/G/14B/21200/00 01
2028	338.504,96	2200040000/G/14B/21200/00 01

Dicha distribución obedece a una previsión de inicio del contrato de 1 de marzo de 2026, habida cuenta de la fecha en que nos encontramos. Por ello, 9 mensualidades de idéntico importe se imputan a 2026, 12 a 2027 y 3 meses a 2028.

El objetivo es poder publicar la presente licitación en el Perfil del Contratante con anterioridad al 13 de octubre de 2025, y así poder activar la prórroga forzosa del contrato vigente que permite el artículo 29.4 de la LCSP para cubrir el período del 13 de enero al 28 de febrero de 2026.

6. 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.

7. CAPACIDAD Y SOLVENCIA.

7.1. Clasificación.

No procede la exigencia de clasificación al tratarse de un contrato de servicios y no estar incurso en el Anexo II del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

No obstante, como medio de acreditación de la solvencia técnica, y económica financiera, se señala que la clasificación aplicable al presente contrato, por su objeto y cuantía es la siguiente:

Grupo	Subgrupo	Categoría
O	1	5

7.2. Solvencia económica y financiera.

En cuanto a los medios de solvencia económica y financiera, el artículo 87 de la LCSP señala que *“deberá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes, a elección del órgano de contratación:*

a) Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente. El volumen de negocios mínimo anual exigido no excederá de una vez y media el valor estimado del contrato, excepto en casos debidamente justificados como los relacionados con los riesgos especiales vinculados a la naturaleza de las obras, los servicios o los suministros. El órgano de contratación indicará las principales razones de la imposición de dicho requisito en los pliegos de la contratación o en el informe específico a que se refiere el artículo 336.

b) En los casos en que resulte apropiado, justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		10/09/2025 15:09:15	PÁGINA: 7 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwwXj8YBbaw522u9G477HnZx9oD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



civil por riesgos profesionales por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.

c) Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente. La ratio entre activo y pasivo podrá tenerse en cuenta si el poder adjudicador especifica en los pliegos de la contratación los métodos y criterios que se utilizarán para valorar este dato. Estos métodos y criterios deberán ser transparentes, objetivos y no discriminatorios.”

De estas tres posibles opciones, se incluyen en el Anexo I, apartado 4.B, del PCAP, las previstas en las letras a) y c), y con carácter alternativo, al objeto de que su acumulación no devenga en la imposibilidad de su acreditación para un porcentaje importante de empresas interesadas, limitando la concurrencia.

Los importes exigidos en el PCAP para los mencionados apartados a) y c) corresponden al 50% y al 20% respectivamente del valor estimado del contrato, siendo ambos importes los habituales.

Los medios descritos y las cantidades fijadas se estiman adecuados para que su acreditación por las personas o entidades licitadoras pueda garantizar la capacidad necesaria para la ejecución del servicio.

No se exige como medio de acreditación de la solvencia la existencia de un seguro civil por riesgos profesionales, al estar ya prevista su formalización obligada para el adjudicatario.

7.3. Solvencia técnica o profesional.

Referente a la solvencia técnica, el artículo 90 de la LCSP plantea como medios de acreditación los siguientes:

- a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos; (...).
- b) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquellos encargados del control de calidad.
- c) Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio e investigación de la empresa.
- d) Cuando se trate de servicios o trabajos complejos o cuando, excepcionalmente, deban responder a un fin especial, un control efectuado por el órgano de contratación o, en nombre de este, por un organismo oficial u homologado competente del Estado en que esté establecido el empresario, siempre que medie acuerdo de dicho organismo. El control versará sobre la capacidad técnica del empresario y, si fuese necesario, sobre los medios de estudio y de investigación de que disponga y sobre las medidas de control de la calidad.
- e) Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de la ejecución del contrato así como de los técnicos encargados directamente de la misma, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación.
- f) En los casos adecuados, indicación de las medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al ejecutar el contrato.
- g) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y del número de directivos durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente cuando le sea requerido

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		10/09/2025 15:09:15	PÁGINA: 8 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwwXj8YBbaw522u9G477HnZx9oD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



por los servicios dependientes del órgano de contratación.

h) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.

i) Indicación de la parte del contrato que el empresario tiene eventualmente el propósito de subcontratar.”

De entre todas esas opciones, el Anexo I, apartado 4.C, del PCAP ha optado por el previsto en la letra a), entendiendo que la mejor garantía para acreditar la buena ejecución de los trabajos es disponer de una adecuada experiencia en la prestación de servicios similares.

El apartado b) y e) respectivamente: “Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquellos encargados del control de calidad” y “Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de la ejecución del contrato así como de los técnicos encargados directamente de la misma, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación” se considera que no aporta valor para el presente contrato en que el personal encargado de la ejecución de los trabajos debe ser objeto de subrogación.

Respecto a las letras c) y h) Instalaciones técnicas o maquinaria y material especial, no se ha estimado necesario para el presente contrato, al igual que los controles especiales de la letra d) del artículo 90 LCSP.

Tampoco se requiere por la naturaleza del contrato la adopción de medidas especiales de gestión medioambiental (letra f) o un determinado volumen de plantilla y de importancia del personal directivo (letra g). Por último, tampoco se considera útil el medio previsto en la letra i) relativo a los subcontratistas.

Los servicios o trabajos exigidos, acompañados de sus correspondientes certificados de buena ejecución, deben ser de cuantía igual o superior al 100 % de su anualidad media.

Se considerarán servicios de igual o similar naturaleza cuando se trate de un servicio de mantenimiento de uno o varios edificios para uso administrativo o de oficinas o similar, indistintamente público o privado, con una superficie igual o superior a 20.000,00 m², y con un importe superior a 600.000€ IVA incluido, magnitudes que no alcanzan las de nuestro Campus, pues serían excesivamente restrictivas, pero sí representan un servicio de mantenimiento que puede considerarse ya de envergadura.

Respecto el compromiso de dedicación de los medios personales, se ha estimado que resulta crítica su exigencia, al ser el personal el principal activo para una buena ejecución del servicio, razón por la cual se considera obligación esencial a efectos del artículo 211 LCSP, provocando su incumplimiento la resolución del contrato. Ello también explica que no se impongan penalidades en caso de incumplimiento, pues no existe mayor castigo que la resolución del contrato.

No se considera necesario el compromiso de dedicación de medios materiales, pues poco aporta a la fase de licitación, si bien será objeto de estricto control en la fase de ejecución.

8. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

El contrato que se licita es un contrato de servicios, de conformidad con el artículo 17 de la LCSP.

A la vista del importe de licitación del servicio, y de las características de éste, la tramitación del

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		10/09/2025 15:09:15	PÁGINA: 9 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwwXj8YBbaw522u9G477HnZx9oD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios económicos y cualitativos en base a la mejor relación calidad-precio, según prescribe el artículo 145 de la LCSP. Se han considerado los siguientes criterios:

Los criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor, se les ha dado un máximo de 45 puntos, atribuidos a la propuesta técnica, por considerar que debe tener un valor significativo debido a la naturaleza de los trabajos objeto del contrato.

Se valorará la realización de una evaluación técnica de la situación del Campus Palmas Altas, premiando el mejor conocimiento y análisis del Campus en relación al servicio de mantenimiento objeto del contrato.

Se valorará asimismo la confección de una propuesta de Plan de Mantenimiento con la planificación, organización, alcance y detalles de los trabajos propuestos para alcanzar los objetivos de los diferentes tipos de mantenimiento objeto de este contrato.

El tercer criterio de puntuación es la organización y gestión de los recursos de personal, el disponible y el permanente. Se valorarán las propuestas que, cumpliendo con el servicio que se contrata, propongan la más eficiente organización del personal y del tiempo, teniendo en cuenta tanto a los usuarios de los edificios, los propios operarios y los gestores del contrato, con el fin de optimizar el desarrollo diario de la actividad.

Por último, se puntúan los medios técnicos y materiales, en especial la cuantía y cualidades de los equipos y su disponibilidad, así como los sistemas con los que se proponga gestionarlos.

La puntuación responderá al siguiente desglose por apartados:

⌚ Evaluación técnica de la Sede Judicial	máximo 15
⌚ Plan de Mantenimiento	máximo 15
⌚ Organización y gestión del personal.....	máximo 10
⌚ Medios técnicos y materiales	máximo 5

El PCAP fija en 22,5 puntos, esto es, el 50% de la puntuación máxima correspondiente a la propuesta técnica, el umbral mínimo para continuar en el procedimiento selectivo.

A los criterios de adjudicación ponderables mediante la aplicación de fórmulas, se les asigna el resto, es decir 55 puntos divididos en:

- Proposición económica, hasta 45 puntos
- Importe para materiales, hasta 10 puntos

El criterio de la proposición económica no necesita de mayor justificación, considerándose que 45 puntos es una ponderación adecuada para obtener la mejor relación calidad-precio, sin que resulte en exclusiva determinante de la adjudicación.

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		10/09/2025 15:09:15	PÁGINA: 10 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwwXj8YBbaw522u9G477HnZx9oD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La oferta económica se valorará conforme se indica a continuación, utilizándose una fórmula que pondera adecuadamente el nivel de las bajas, y no acogiendo la fórmula propuesta en el modelo de Pliegos que otorga la máxima puntuación a la mayor baja y cero puntos al presupuesto de licitación, puesto que, en caso de licitaciones con ofertas muy similares, una cantidad muy reducida de importe económico se traduce en una puntuación exagerada y determinante de la adjudicación.

La oferta económica se valorará conforme se indica a continuación:

$$\begin{cases} \frac{30}{M} X + 10, \text{ si } X < M \\ \min(50, X - M + 45), \text{ si } X \geq M \end{cases} \quad \text{PUNTOS} = 45/50$$

En primer lugar, se determinará la media **M** de los porcentajes de baja de las ofertas presentadas por las empresas que hubieran superado el umbral mínimo en la Fase A (Criterios valorados mediante un juicio de valor), con arreglo a los siguientes criterios:

- Si el número de licitadores que han superado el umbral mínimo de la Fase A es igual o inferior a 5, el valor **M** será el resultado de la media aritmética de las bajas de las ofertas presentadas.
- Si el número de licitadores que han superado el umbral mínimo de la Fase A es superior a 5 e igual o inferior a 15, el valor **M** será el resultado de la media aritmética de las bajas de las ofertas presentadas, excluyendo de su cálculo a las ofertas de mayor y menor cuantía económica.
- Si el número de licitadores que han superado el umbral mínimo de la Fase A es superior a 15, el valor **M** será el resultado de la media aritmética de las bajas de las ofertas presentadas, excluyendo de su cálculo a las dos ofertas de mayor cuantía y a las dos ofertas de menor cuantía económica.

Esta fórmula para la determinación de los puntos de la oferta económica, O_i , se expresa también de la siguiente forma:

$$O_i = [40 / 50] \times A_i$$

Siendo A_i el resultado de aplicar una de las siguientes operaciones:

- Si el porcentaje de Baja del Licitador, de valor X_i , es menor del valor **M** que le sea de aplicación, entonces:

$$A_i = [30 / M] \times X_i + 10$$

- Si el porcentaje de Baja del Licitador, X_i , es mayor o igual al valor **M** que le sea de aplicación, entonces el valor de A_i será el menor de los dos valores siguientes:

$$A_i = X_i - M + 40 \quad \text{ó} \quad A_i = 50$$

El segundo criterio de puntuación automática es el Importe para materiales, premiado con 10 puntos, que corresponde a una mejora cuya consideración se sustenta en que, siendo prestaciones adicionales, no alteran ni la naturaleza ni el objeto del contrato, pero pueden mejorar sensiblemente el servicio prestado en la sede judicial, sin implicar mayor coste.

Dicha mejora está suficientemente definida en el PCAP por lo que cumple con los requisitos establecidos en el art. 145. 6. b) de la LCSP.

Para la determinación de las ofertas anormalmente bajas, se considerará que una oferta no puede ser cumplida si se dan las condiciones siguientes:

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		10/09/2025 15:09:15	PÁGINA: 11 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwwXj8YBbaw522u9G477HnZx9oD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Valoradas las ofertas presentadas por cada persona licitadora, consideradas en su conjunto, de conformidad con los criterios establecidos en este apartado del presente Pliego de Clausulas Administrativas Particulares, y determinadas la puntuaciones correspondientes a las mismas, se considerará que una oferta no puede ser cumplida si se dan las condiciones siguientes:

- Si se presenta una única persona licitadora, que la baja económica ofertada sea superior en más de un 20% al presupuesto de licitación.
- Si se presentan 2 o más personas licitadoras, que la puntuación total obtenida por su proposición económica y su oferta de materiales exceda en más de un 20% a la media aritmética de las puntuaciones obtenidas por estos conceptos por todas las ofertas admitidas.

9. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

Prescribe el artículo 202 de la LCSP que:

“1. Los órganos de contratación podrán establecer condiciones especiales en relación con la ejecución del contrato, siempre que estén vinculadas al objeto del contrato, en el sentido del artículo 145, no sean directa o indirectamente discriminatorias, sean compatibles con el derecho comunitario y se indiquen en el anuncio de licitación y en los pliegos.

En todo caso, será obligatorio el establecimiento en el pliego de cláusulas administrativas particulares de al menos una de las condiciones especiales de ejecución de entre las que enumera el apartado siguiente.

2. Estas condiciones de ejecución podrán referirse, en especial, a consideraciones económicas, relacionadas con la innovación, de tipo medioambiental o de tipo social.

En particular, se podrán establecer, entre otras, consideraciones de tipo medioambiental que persigan: la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, contribuyéndose así a dar cumplimiento al objetivo que establece el artículo 88 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; el mantenimiento o mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato; una gestión más sostenible del agua; el fomento del uso de las energías renovables; la promoción del reciclado de productos y el uso de envases reutilizables; o el impulso de la entrega de productos a granel y la producción ecológica.

Las consideraciones de tipo social o relativas al empleo, podrán introducirse, entre otras, con alguna de las siguientes finalidades: hacer efectivos los derechos reconocidos en la Convención de las Naciones Unidas sobre los derechos de las personas con discapacidad; contratar un número de personas con discapacidad superior al que exige la legislación nacional; promover el empleo de personas con especiales dificultades de inserción en el mercado laboral, en particular de las personas con discapacidad o en situación o riesgo de exclusión social a través de Empresas de Inserción; eliminar las desigualdades entre el hombre y la mujer en dicho mercado, favoreciendo la aplicación de medidas que fomenten la igualdad entre mujeres y hombres en el trabajo; favorecer la mayor participación de la mujer en el mercado laboral y la conciliación del trabajo y la vida familiar; combatir el paro, en particular el juvenil, el que afecta a las mujeres y el de larga duración; favorecer la formación en el lugar de trabajo; garantizar la seguridad y la protección de la salud en el lugar de trabajo y el cumplimiento de los convenios colectivos sectoriales y territoriales aplicables; medidas para prevenir la siniestralidad laboral; otras finalidades que se establezcan con referencia a la estrategia coordinada para el empleo, definida en el artículo 145 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea; o garantizar el respeto a los derechos laborales básicos a lo largo de la cadena de producción mediante la exigencia del cumplimiento de las Convenciones fundamentales de la Organización Internacional del Trabajo, incluidas aquellas consideraciones que busquen favorecer a los pequeños productores de países en desarrollo, con los que se mantienen relaciones comerciales que les son favorables tales como el pago de un precio mínimo y una prima a los productores o una mayor transparencia y trazabilidad de toda la cadena comercial”.

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		10/09/2025 15:09:15	PÁGINA: 12 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwwXj8YBbaw522u9G477HnZx9oD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Conforme a lo establecido en el artículo 202 de la LCSP, y dado el carácter del contrato a licitar, se ha establecido en el PCAP la siguiente condición especial de ejecución del contrato de carácter social, señalando la forma en que podrá verificarse su cumplimiento:

“1. Será condición especial para la ejecución de este contrato que cualquier nueva incorporación al equipo de trabajo de la empresa que se vaya a adscribir con carácter permanente a la ejecución de este contrato, de forma obligada en primera instancia el oficial de 1ª con funciones de jardinería, pertenecerá al colectivo de mayores de 45 años, promoviendo de esta forma y en consonancia con el artículo 202.2 de la LCSP, el empleo de personas con especiales dificultades de inserción en el mercado laboral.

Acreditación del cumplimiento: copia de los contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social”.

La condición especial establecida está vinculada al objeto del presente contrato en la medida en que se refiere al personal que llevará a cabo los trabajos objeto del mismo.

En cuanto a su justificación, según el Informe Estatal del Mercado de Trabajo de los Mayores de 45 años y el Informe del Mercado de Trabajo Estatal, el colectivo formado por mayores de 45 años es un grupo con dificultades particulares de inserción laboral, constituyendo uno de los grupos de interés para el empleo.

Su elección se ha llevado a cabo, además, de entre las recomendadas por la GUÍA PARA LA INCORPORACIÓN DE CLÁUSULAS SOCIALES Y AMBIENTALES EN LA CONTRATACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. Concretamente, la condición impuesta se encuentra prevista en la página 111 del mencionado documento.

No se ha considerado obligación contractual esencial a los efectos señalados en la letra f) del artículo 211 de la LCSP), si bien se establece, para el caso de incumplimiento, una penalidad del 5% del importe correspondiente a tres meses del mantenimiento contratado.

10. POSIBILIDAD DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

Se recoge únicamente la causa de modificación ya prevista en el modelo de Pliego por cumplimiento de la Disposición adicional cuarta de la Ley 3/2012, de 21 de septiembre, de Medidas Fiscales, Administrativas, Laborales y en materia de Hacienda Pública para el reequilibrio económico-financiero de la Junta de Andalucía.

Por todo lo anteriormente expuesto, se propone la iniciación del expediente de contratación de SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DEL CAMPUS PALMAS ALTAS SEVILLA, por procedimiento abierto, por importe de 2.708.039,70 euros, IVA incluido, utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio, según establece el art. 131.2. de la LCSP.

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica
LA JEFA DEL SERVICIO DE OBRAS Y PATRIMONIO

M.ª Ángeles Muñoz Rubio

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO		10/09/2025 15:09:15	PÁGINA: 13 / 13
VERIFICACIÓN	NJyGwwXj8YBbaw522u9G477HnZx9oD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	