

MEMORIA JUSTIFICATIVA

TÍTULO: Servicio de mantenimiento y limpieza de tejados del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife

EXPEDIENTE: CONTR 2025 492558

TIPO CONTRACTUAL: Servicio.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN: Procedimiento abierto sujeto a regulación armonizada con pluralidad de criterios conforme a los artículos 17, 131.2 y 156 y siguientes de la LCSP.

CPV: 45261920-9 Mantenimiento de tejados

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:

- Importe total (IVA excluido): 194.992,59 euros
- Importe del IVA: 40.948,44 euros
- Importe total (IVA incluido): 235.941,03 euros

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: 389.985,18 euros

PARTIDA PRESUPUESTARIA: 1931010000 - G/45F/21200/00 - 01

PLAZO DE EJECUCIÓN: 24 meses.

POSIBILIDAD DE PRÓRROGA: Sí, hasta un máximo de 24 meses.

...

De conformidad con el artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público se procede a justificar en los siguientes términos el expediente de referencia:

1. OBJETO DEL CONTRATO Y NECESIDAD A SATISFACER

El objeto del presente contrato es el mantenimiento preventivo, limpieza y pequeñas reparaciones de las cubiertas del Conjunto Monumental de la Alhambra y el Generalife, así como los que sin formar parte de éste se han de mantener (Nuevos Museos, edificios de oficinas, etc.), descritas en el punto 3



ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		16/07/2025 12:14:53	PÁGINA: 1 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGw1BPjUphyPe64p88WIDiFxm7aX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



“Zonas a mantener” de los Pliegos de Prescripciones Técnicas, teniendo por meta garantizar el correcto funcionamiento del sistema de cubiertas, canalones y bajantes.

Los fenómenos climatológicos como precipitaciones y viento intenso provocan acumulación de residuos, aparición de vegetación parasitaria en faldones de cubierta y canalones, así como la acción de las heladas puede producir roturas en las piezas de cerámica.

Al margen de las circunstancias reseñadas en el párrafo anterior, tenemos que prever los efectos que ocasionan la acción de palomas o de fauna que circula por las cubiertas, y también son considerables los efectos de las acciones térmicas que por sus grandes diferencias ocasionan dilataciones y posteriores contracciones que fracturan el material.

Por esa razón, es necesario repasar todas aquellas cubiertas que se consideren como más degradadas llevando a cabo en ellas tareas de limpieza y mantenimiento preventivo a la vez que correctivo.

2. CÓDIGOS CPV.

Según el objeto del contrato descrito anteriormente y su correspondiente adecuación al vocabulario común de contratos públicos (CPV), el objeto viene definido a través del siguiente código:

45261920-9 Mantenimiento de tejados

3. NO DIVISIÓN EN LOTES

Las características técnicas de la prestación de este servicio, como es el mantenimiento y limpieza de las cubiertas en el Conjunto Monumental hace necesaria una unidad de criterio a la hora de afrontar la consecución de los objetivos perseguidos y la aplicación de la metodología a seguir. Para mantener una unidad de criterios es imprescindible que se diseñen, programen y ejecuten desde una concepción única, coherente y cohesionada.

Asimismo, dada la naturaleza de los trabajos a realizar, la necesidad de coordinar tanto el tiempo como técnicamente a los diferentes adjudicatarios de los posibles lotes en los que se pudiera fraccionar el contrato, se entiende que aumentaría técnica y administrativamente la dificultad de la realización dichos trabajos, es decir, podría conllevar una ejecución del contrato excesivamente difícil u onerosa desde el punto de vista técnico.

Se necesita que la presente contratación se ajuste a las mismas condiciones y un seguimiento homogéneo para una correcta ejecución, cosa que no sería posible si se adjudica a licitadores diferentes, lo que requeriría de muchos medios técnicos.

Por último, esta decisión se fundamenta en lo dispuesto en el artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), que establece que la regla general es la división en lotes, pero permite excepciones cuando existan razones debidamente justificadas de carácter técnico, organizativo o económico. Desde el prisma de la racionalidad de la presente contratación administrativa, se considera necesaria la no división en lotes del contrato, invocando los principios de economía y eficacia.

4. PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		16/07/2025 12:14:53	PÁGINA: 2 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGw1BPjUphyPe64p88WIDiFxm7aX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El presente contrato tendrá un plazo de duración de veinticuatro (24) meses, con posibilidad de prórroga hasta un máximo de veinticuatro (24) meses adicionales.

5. INSUFICIENCIA DE MEDIOS PERSONALES

Este Servicio de Conservación y Protección, aun teniendo adscritos según la RPT del Patronato de la Alhambra y Generalife personal de albañilería, estima que su número es totalmente insuficiente para llevar a cabo los trabajos del objeto del servicio descrito de acuerdo con las necesidades anteriores, no disponiendo tampoco de medios materiales adecuados y suficientes para llevar a cabo las diversas tareas que componen este servicio.

Por ello, es necesaria la contratación de servicios externos para dar cumplimiento a un interés público y poder satisfacer las funciones atribuidas a este Patronato en sus Estatutos.

En virtud de lo establecido en el artículo 116.4.f) de la LCSP, se justifica, por tanto, la insuficiencia de medios personales y materiales para el desarrollo de las actividades recogidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, necesarias para el cumplimiento y realización de los fines del Patronato de la Alhambra y Generalife.

6. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, VALOR ESTIMADO Y SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO

Para el **cálculo del presupuesto base de licitación** se ha seguido lo establecido en el art. 100.2 de la LCSP: *“En el momento de elaborarlo, los órganos de contratación cuidarán de que el presupuesto base de licitación sea adecuado a los precios del mercado. A tal efecto, el presupuesto base de licitación se desglosará indicando en el pliego de cláusulas administrativas particulares o documento regulador de la licitación los costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación”*.

La estimación del presupuesto base de licitación se ha realizado en base a precios de mercado y presupuestos de actividades similares realizadas en el Conjunto Monumental en años anteriores, teniendo en cuenta los costes de mano de obra, materiales, herramientas, maquinaria, medios auxiliares, gestión técnica y los derivados de las medidas de seguridad y salud necesarias para la correcta realización del servicio.

-Para efectuar el cálculo de **costes directos**, fundamentalmente, se han considerado los actualmente publicados en la web de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio como Base de costes de la construcción de Andalucía (BCCA).

El coste de los salarios de las personas empleadas para la ejecución forma parte de los costes directos contemplados. Para su estimación se ha tenido en cuenta la tabla salarial recogida en el Convenio Colectivo Provincial de Industrias de la Construcción y Obra Pública de Andalucía. Este Convenio no aplica diferencias retributivas por género y, por tanto, no se puede predeterminar si los diferentes puestos serán cubiertos por un hombre o una mujer por lo que habrá de ser, en todo caso, la propia empresa la que seleccione al personal más adecuado para la prestación del servicio sin atender a otros criterios distintos de su cualificación profesional, adoptando las medidas que sean oportunas para promover la igualdad. En definitiva, no se pueden determinar los importes según géneros del concreto personal adscrito al contrato.

Por otro lado, teniendo en cuenta que en el ámbito del Convenio Colectivo de aplicación no opera la subrogación en el supuesto de sucesión empresarial y dadas las especiales características que presenta el

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		16/07/2025 12:14:53	PÁGINA: 3 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGw1BPjUphyPe64p88WIDiFxm7aX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



objeto del contrato, no es posible el desglose pormenorizado de costes salariales por categoría profesional sino una estimación aproximada.

-Los **costes indirectos**, conforme a los criterios de la Base de costes de la construcción de Andalucía, vienen determinados por la tipología de la intervención, por el emplazamiento y la organización de la misma. Debido las particularidades específicas asociadas a la ejecución del contrato, entre ellas que las actuaciones se realizan sobre edificios preexistentes, que a su vez se encuentran distanciados entre sí, que los costos de seguridad y salud así como los medios auxiliares necesarios se han considerado incluidos en la categoría de Costo Indirecto y, por tanto, las actuaciones quedan enmarcadas entre los supuestos establecidos en la Orden de 22 de febrero de 2006 sobre Instrucciones sobre redacción de proyectos y documentación técnica de la Consejería de Cultura (publicadas en BOJA número 48 de 2006) sobre edificios preexistentes correspondientes al Patrimonio histórico y por tanto se ha determinado, como costes indirectos, un 17% sobre el coste directo.

Importe desglosado:

COSTES DIRECTOS	IMPORTE
Total costes directos (83%)	132.658,89 euros
COSTES INDIRECTOS	IMPORTE
Total costes indirectos (17%)	27.171,10 euros
SUMA COSTES DIRECTOS E INDIRECTOS	159.829,99 euros
Gastos generales 16%	25.572,80 euros
Beneficio industrial 6%	9.589,80 euros
Presupuesto base de licitación (excluido IVA)	194.992,59 euros
I.V.A. (21%)	40.948,44 euros
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	235.941,03 euros

Así, en la valoración de los costes del presupuesto base de licitación se ha tenido en cuenta los siguientes puntos:

ZONA	CUBIERTA	DIMENSIÓN APROXIMADA	UNIDADES	Precio /m2	PRECIO POR UNIDAD	AÑO 2025	AÑO 2026	AÑO 2027	IMPORTE
PLACETAS Y CALLE REAL	C.1. PUERTA DEL VINO	124,99	1	7,76	969,92 €	969,92 €			969,92 €
PLACETAS Y CALLE REAL	C.2.PABELLÓN ASEOS	270,92	2	7,76	2.102,34 €	2.102,34 €	2.102,34 €		4.204,68 €
PLACETAS Y CALLE REAL	C.49. MUSEO A. BARRIOS Y BAÑO DE LA MEZQUITA	487,87	1	7,76	3.785,87 €			3.785,87 €	3.785,87 €
PLACETAS Y	C.50. CUBIERTAS	263,1	1	7,76	2.041,66 €			2.041,66 €	2.041,66 €



CALLE REAL	DEPARTAM ENTO CONSERVAC IÓN								
PLACETAS CALLE REAL	Y C.51. CUBIERTAS OFICINA DE ADMINISTR ACIÓN	515,26	2	7,76	3.998,42 €	3.998,42 €	3.998,42 €		7.996,84 €
PLACETAS CALLE REAL	Y C.52. CUBIERTA OFICINA DE REGISTRO	35,45	1	7,76	275,09 €		275,09 €		275,09 €
PLACETAS CALLE REAL	Y C.53. CASETAS BOSQUE	46,03	1	7,76	357,19 €		357,19 €		357,19 €
PLACETAS CALLE REAL	Y C.78. ESTAFETA	106,67	1	7,76	827,76 €		827,76 €		827,76 €
TOTALES ZONA PLACETAS Y CALLE REAL						7.070,68 €	7.560,80 €	5.827,53 €	20.459,01 €
PALACIOS NAZARÍES PARTAL	Y C.3. PEDRO MACHUCA	266,91	1	9,17	2.447,56 €		2.447,56 €		2.447,56 €
PALACIOS NAZARÍES PARTAL	Y C.4.CUBIERT A MEXUAR	264,78	1	9,17	2.428,03 €		2.428,03 €		2.428,03 €
PALACIOS NAZARÍES PARTAL	Y C.5. MIRADOR MEXUAR	49,87	1	9,17	457,31 €		457,31 €		457,31 €
PALACIOS NAZARÍES PARTAL	Y C.6. PÓRTICO ENTRADA MEXUAR	6,86	1	9,17	62,91 €		62,91 €		62,91 €
PALACIOS NAZARÍES PARTAL	Y C.7. VUELO ENTRADA MEXUAR	3,56	1	9,17	32,65 €		32,65 €		32,65 €
PALACIOS NAZARÍES PARTAL	Y C.8. MIRADOR P. DORADO	58,21	1	9,17	533,79 €		533,79 €		533,79 €
PALACIOS NAZARÍES PARTAL	Y C.9. CUBIERTA BARBERÍA	55,54	1	9,17	509,30 €		509,30 €		509,30 €
PALACIOS NAZARÍES PARTAL	Y C.10. CUBIERTA PLANA CUBIERTAS MUSEO HISPANO MUSULMÁN	65,87	1	9,17	604,03 €		604,03 €		604,03 €



PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.11.	76,8	1	9,17	704,26 €		704,26 €	704,26 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.12.	75,42	1	9,17	691,60 €		691,60 €	691,60 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.13.	117,29	1	9,17	1.075,55 €		1.075,55 €	1.075,55 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.14. ARRAYANES	93,4	1	9,17	856,48 €		856,48 €	856,48 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.16. TORRE DE COMARES CUBIERTA SUR	199,18	1	9,17	1.826,48 €		1.826,48 €	1.826,48 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.17. ARRAYANES CUBIERTA NORTE	143,89	1	9,17	1.319,47 €		1.319,47 €	1.319,47 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.18. ARRAYANES CUBIERTA OESTE	286,61	1	9,17	2.628,21 €		2.628,21 €	2.628,21 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.19. ARRAYANES ALERO SUR	30	1	9,17	275,10 €		275,10 €	275,10 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.20. ARRAYANES CUBIERTA ESTE	240,78	1	9,17	2.207,95 €		2.207,95 €	2.207,95 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.21. ARRAYANES CUBIERTA SUR	193,96	1	9,17	1.778,61 €		1.778,61 €	1.778,61 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.22. LEONES CUBIERTA OESTE	199,21	1	9,17	1.826,76 €		1.826,76 €	1.826,76 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.23. FALDÓN OESTE	94,69	1	9,17	868,31 €		868,31 €	868,31 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.24. TEMPLETE OESTE	44,1	1	9,17	404,40 €		404,40 €	404,40 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.25. LEONES GALERÍA P	84,74	1	9,17	777,07 €		777,07 €	777,07 €



		SUR							
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.26. LEONES GALERÍA ESTE P	96,44	1	9,17	884,35 €		884,35 €	884,35 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.27. TEMPLETE ESTE	34,01	1	9,17	311,87 €		311,87 €	311,87 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.28. LEONES GALERÍA NORTE P.	111,37	1	9,17	1.021,26 €		1.021,26 €	1.021,26 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.29. CUBIERTA DE LA COCINILLA	41,54	1	9,17	380,92 €		380,92 €	380,92 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.30. CUBIERTAS AREN	153,44	1	9,17	1.407,04 €		1.407,04 €	1.407,04 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.31. CUBIERTAS SALA DE ABENCERRAJES	194,53	1	9,17	1.783,84 €		1.783,84 €	1.783,84 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.32. TORREÓN DE ABENCERRAJES	132,39	1	9,17	1.214,02 €		1.214,02 €	1.214,02 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.33. TORREÓN DE LA RAUDA	67,61	1	9,17	619,98 €		619,98 €	619,98 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.36. CUBIERTAS SALA DE DOS HERMANAS	271,94	1	9,17	2.493,69 €		2.493,69 €	2.493,69 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.37. TORREÓN DE DOS HERMANAS	163,95	1	9,17	1.503,42 €		1.503,42 €	1.503,42 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.38. SALA DE AJIMECES Y MIRADOR DE LINDARAJA	128,7	1	9,17	1.180,18 €		1.180,18 €	1.180,18 €
PALACIOS NAZARIES PARTAL	Y	C.39. CUBIERTAS WASHINGTON IRVING	454,46	2	9,17	4.167,40 €	4.167,40 €	4.167,40 €	8.334,80 €



PALACIOS NAZARÍES PARTIAL	Y	C.40. CUBIERTAS LINDARAJA	228,4	2	9,17	2.094,43 €	2.094,43 €	2.094,43 €		4.188,86 €
PALACIOS NAZARÍES PARTIAL	Y	C.41. CUBIERTAS PATIO DE LA REJA	208,8	2	9,17	1.914,70 €	1.914,70 €	1.914,70 €		3.829,40 €
PALACIOS NAZARÍES PARTIAL	Y	C.42. CUBIERTA PEINADOR DE LA REINA	84,91	1	9,17	778,62 €		778,62 €		778,62 €
PALACIOS NAZARÍES PARTIAL	Y	C.43. PALACIO DEL PARTIAL	210,92	1	9,17	1.934,14 €			1.934,14 €	1.934,14 €
PALACIOS NAZARÍES PARTIAL	Y	C.44. TORREÓN PALACIO DEL PARTIAL	56,41	1	9,17	517,28 €			517,28 €	517,28 €
PALACIOS NAZARÍES PARTIAL	Y	C.45. ORATORIO	87,36	2	9,17	801,09 €	801,09 €		801,09 €	1.602,18 €
PALACIOS NAZARÍES PARTIAL	Y	C.46. CASAS ÁRABES (PARTAL)	187,45	1	9,17	1.718,92 €			1.718,92 €	1.718,92 €
PALACIOS NAZARÍES PARTIAL	Y	C.47. PÉRGOLA (PARTAL)	12,61	1	9,17	115,63 €			115,63 €	115,63 €
PALACIOS NAZARÍES PARTIAL	Y	C.48. MIRADOR (PARTAL)	24,2	1	9,17	221,91 €			221,91 €	221,91 €
PALACIOS NAZARÍES PARTIAL	Y	C34 y C35 LIMPIEZA DE CANALES Y BAJANTES SALA DE LOS REYES	221,63	6	9,17	2.032,35 €	2.032,35 €	6.097,05 €	4.064,70 €	12.194,10 €
PALACIOS NAZARÍES PARTIAL	Y	C34 y C35 FALDONES DE SALA DE LOS REYES	400,26	6	9,17	3.670,38 €	3.670,38 €	11.011,14 €	7.340,76 €	22.022,28 €
TOTALES ZONA PALACIOS NAZARÍES Y PARTAL							14.680,35 €	63.179,74 €	16.714,43 €	94.574,53 €
PALACIO DE CARLOS V	DE	C.55. CARLOS V Y CORNISA SALA DE PRESENTACIÓN	3913	1	5,40	21.130,20 €		21.130,20 €		21.130,20 €
PALACIO DE	DE	C.55. TORREÓN	278,19	1	5,40	1.502,23 €		1.502,23 €		1.502,23 €



CARLOS V	CARLOS V								
TOTALES ZONA DE CARLOS V						0,00 €	22.632,43 €	0,00 €	22.632,43 €
ZONA GENERALIFE	C.56.	40,98	1	9,39	384,80 €		384,80 €		384,80 €
ZONA GENERALIFE	C.57.	19,34	1	9,39	181,60 €		181,60 €		181,60 €
ZONA GENERALIFE	C.58.	74,78	1	9,39	702,18 €		702,18 €		702,18 €
ZONA GENERALIFE	C.59.	101,18	1	9,39	950,08 €		950,08 €		950,08 €
ZONA GENERALIFE	C.60.	52,28	1	9,39	490,91 €		490,91 €		490,91 €
ZONA GENERALIFE	C.61. PABELLÓN	59,71	1	9,39	560,68 €		560,68 €		560,68 €
ZONA GENERALIFE	C.62.	201,14	2	9,39	1.888,70 €	1.888,70 €	1.888,70 €		3.777,40 €
ZONA GENERALIFE	C.63. PATIO DE LA ACEQUIA	103,32	2	9,39	970,17 €	970,17 €	970,17 €		1.940,34 €
ZONA GENERALIFE	C.64.	259,19	1	9,39	2.433,79 €		2.433,79 €		2.433,79 €
ZONA GENERALIFE	C.65.	54,01	1	9,39	507,15 €		507,15 €		507,15 €
ZONA GENERALIFE	C.66	216,52	1	9,39	2.033,12 €		2.033,12 €		2.033,12 €
ZONA GENERALIFE	C.67.	11,84	1	9,39	111,18 €		111,18 €		111,18 €
ZONA GENERALIFE	C.68. PABELLÓN NORTE	170,83	1	9,39	1.604,09 €		1.604,09 €		1.604,09 €
ZONA GENERALIFE	C.69. PABELLÓN PATIO DE LA SULTANA	177,25	1	9,39	1.664,38 €		1.664,38 €		1.664,38 €
ZONA GENERALIFE	C.70. MIRADOR ROMÁNTICO	65,21	1	9,39	612,32 €		612,32 €		612,32 €
ZONA GENERALIFE	C.71. CASETA ALBERCON	114	2	9,39	1.070,46 €	1.070,46 €	1.070,46 €		2.140,92 €



	ES								
ZONA GENERALIFE	C.72. HUERTA COLORA	58,69	1	9,39	551,10 €		551,10 €		551,10 €
ZONA GENERALIFE	C.73.	6,82	1	9,39	64,04 €		64,04 €		64,04 €
TOTALES ZONA GENERALIFE						3.929,33 €	16.780,75 €	0,00 €	20.710,09 €
ZONA NUEVOS MUSEOS	C.74.	1326,01	1	4,55	6.033,35 €			6.033,35 €	6.033,35 €
ZONA NUEVOS MUSEOS	C.75.	1506,29	1	4,55	6.853,62 €			6.853,62 €	6.853,62 €
ZONA NUEVOS MUSEOS	C.76.	2782,56	1	4,55	12.660,65 €			12.660,65 €	12.660,65 €
ZONA NUEVOS MUSEOS	C.77.	316,25	1	4,55	1.438,94 €			1.438,94 €	1.438,94 €
TOTALES ZONA NUEVOS MUSEOS						0,00 €	0,00 €	26.986,56 €	26.986,56 €
ZONA ALCAZABA	C.79. BAÑOS ALCAZABA	125	4	7,94	992,50 €	992,50 €	1.985,00 €	992,50 €	3.970,00 €
TOTALES ZONA ALCAZABA						992,50 €	1.985,00 €	992,50 €	3.970,00 €
ZONA ATRIO	C.80. BAR POLINARIO	88,06	1	4,55	400,67 €		400,67 €		400,67 €
ZONA ATRIO	C.81. CASAS DE LA MIMBRE	314,1	1	4,55	1.429,16 €		1.429,16 €		1.429,16 €
TOTALES ZONA ATRIO						0,00 €	1.829,83 €	0,00 €	1.829,83 €
SEGURIDAD Y SALUD	COORDINACIÓN SYS	1	24	159,59	159,59 €	638,36 €	1.915,08 €	1.276,72 €	3.830,16 €
TOTALES SEGURIDAD Y SALUD						638,36 €	1.915,08 €	1.276,72 €	3.830,16 €

Tabla 1. Presupuesto por unidades de ejecución, excluido IVA.



	2025	2026	2027	TOTAL
SUMA TOTAL TODAS LAS ZONAS (A)	27,311,21 €	115.883,65 €	51.797,74 €	194.992,59 €
IVA 21% s/A	5,735,35 €	24.335,57 €	10.877,52 €	40.948,44 €
SUMA TOTAL CON IVA	33.046,56 €	140.219,22 €	62.675,25 €	235.941,03 €

Tabla 2. Cuadro resumen del presupuesto.

Valor estimado del contrato: 389.985,18 €

Método de cálculo:

La estimación del presupuesto base de licitación se ha realizado en base a que no se prevé la posibilidad de modificación al alza del contrato, aunque sí la posibilidad de prórroga hasta un máximo de 24 (veinticuatro) meses adicionales.

Sistema de determinación del precio: Como así se ha reflejado en la “Tabla 1”, por unidades de ejecución.

7. FINANCIACIÓN Y ANUALIDADES

El importe del contrato se sufragará con cargo a la siguiente partida presupuestaria: 1931010000 - G/45F/21200/00 - 01, al tratarse de un servicio de mantenimiento preventivo de cubiertas de los edificios que conforman el Conjunto Monumental así como los que sin formar parte de éste se han de mantener (Nuevos Museos, edificios de oficinas, etc.).

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2025	33.046,56	1931010000 - G/45F/21200/00 - 01
2026	140.219,22	
2027	62.675,25	

8. CLASIFICACIÓN DE LOS PARTICIPANTES:

Tal y como se señala en la cláusula 10.7.2.c), apartado 2 del PCAP:

“Para los contratos de servicios cuyo objeto esté incluido en el anexo II del RGLCAP, la persona licitadora podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación, o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos en el Anexo I-apartado 4”.

La clasificación del empresario en el grupo o subgrupo de clasificación que en función del objeto del contrato corresponda, con la categoría de clasificación que por su valor estimado o valor anual medio corresponda, en función de que la duración del contrato sea igual o inferior a un año o superior al mismo, acreditará su solvencia económica y financiera y su solvencia técnica para contratar”.

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		16/07/2025 12:14:53	PÁGINA: 11 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGw1BPjUphyPe64p88WIDiFxm7aX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El CPV señalado SE ENCUENTRA EN EL ANEXO II del RGLCAP, como 45261920-9 Mantenimiento de tejados, por lo que la solvencia podrá acreditarse indistintamente bien mediante su clasificación, o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos en los apartados 4.B y 4.C del PCAP.

Grupo	Subgrupo	Categoría
	Conservación y mantenimiento de edificios.	Cuando la cuantía del contrato sea igual o superior a 300.000 euros e inferior a 600.000 euros.
0	1	3

9. CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

Los criterios de solvencia económica y financiera se ajustan a las necesidades específicas del servicio a contratar, y se pueden acreditar de forma alternativa.

En concreto, este órgano de contratación ha considerado necesario establecer los siguientes criterios de solvencia económica y financiera:

1. 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 194.992,59 euros.

2. En el caso de profesionales que no tengan la condición de empresarios, justificación de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, con indicación expresa de los riesgos cubiertos y de su plazo mínimo de vigencia o fecha de vencimiento, por un importe mínimo de 1.500.000,00 euros.

3. La cifra de patrimonio neto según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas. En este caso, se ha considerado adecuado que dicha cifra deba superar el 20 por 100 del importe del contrato, esto es, 38.998,52 euros (IVA excluido).

10. CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

Los criterios de solvencia técnica o profesional se ajustan a las necesidades específicas del objeto del contrato y a las prestaciones a desarrollar, y se justificará por el cumplimiento del criterio que se señala a continuación:

1. Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de los mismos, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes. Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un comprador privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

El periodo para tener en consideración los servicios realizados será el de los tres (3) últimos años para garantizar un nivel adecuado de competencia.

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		16/07/2025 12:14:53	PÁGINA: 12 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGw1BPjUphyPe64p88WIDiFxm7aX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Este órgano de contratación considera necesario que conste la realización de al menos dos (2) trabajos de características similares en cubiertas inclinadas cuyo importe, en cada uno de los trabajos, sea de al menos 15.000,00 euros (IVA excluido).

11. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

Los criterios de adjudicación se basan en una pluralidad de criterios en base al principio de mejor relación calidad-precio adecuados al objeto del contrato y las prestaciones que se deben desarrollar, conforme a lo establecido en el artículo 145 de la LCSP.

Con el objeto de asegurar un determinado nivel de calidad en base a criterios cualitativos y el buen hacer de la empresa adjudicataria del servicio que se quiere contratar, se ha establecido una puntuación máxima de cuarenta y cinco (45) puntos al apartado de los criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor, considerando esencial lo siguiente dentro de la propuesta técnica que presenten las empresas:

1. La organización previa para la ejecución de los trabajos, en concreto: condiciones de implantación, acceso, circulación, coordinación. Este apartado se valorará hasta un máximo de doce (12) puntos y se realizará en función de la cantidad y calidad de la documentación aportada y su desarrollo, considerándose, asimismo, tanto las omisiones y errores que puedan contener como las aportaciones útiles a la ejecución del contrato.

2. La planificación y desarrollo de las actuaciones: procesos de trabajo, criterios de intervención, minoración de efectos, gestión de documentación y entregables. Este apartado se ha considerado conveniente valorarlo hasta un máximo de dieciocho (18) puntos

Igualmente se realizará una valoración en función de la cantidad y calidad de la documentación aportada y su desarrollo.

3. La previsión y cualificación de medios humanos, equipo técnico, maquinaria y medios auxiliares. Finalmente, este apartado se valorará hasta un máximo de quince (15) puntos y también de forma comparativa como en los anteriores criterios.

El umbral mínimo de puntuación necesaria para continuar en el proceso selectivo, de conformidad con el artículo 146.3 de la LCSP, son veintidós con cincuenta (22,50) puntos.

En cuanto a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas, los cuales podrán alcanzar hasta cincuenta y cinco (55) puntos, también están enfocados en garantizar un nivel de calidad en la prestación de ese servicio de restauración:

1. La proposición económica se valorará hasta treinta y cinco (35) puntos.

El licitador con la proposición económica más baja recibirá treinta y cinco (35) puntos. Si fuesen más de uno los ofertantes con la misma baja, cada uno de ellos obtendría dicha puntuación. Las restantes ofertas se valorarán realizándose una regla de proporción lineal e inversa para obtener la puntuación de los restantes licitadores.

2. Otros criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas: Hasta 20 puntos

2.1) Bolsa de horas adicionales se valora hasta doce (12) puntos.

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		16/07/2025 12:14:53	PÁGINA: 13 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGw1BPjUphyPe64p88WIDiFxm7aX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El ofertante con la propuesta más alta recibirá doce (12) puntos. Si fuesen más de uno los ofertantes con la misma cantidad, cada uno de ellos obtendría dicha puntuación. Se contempla un máximo de 300 horas. Las restantes ofertas se valorarán conforme a una fórmula lineal directamente proporcional.

2.2) Ampliación en líneas de vida y puntos de anclaje se valorará hasta ocho (8) puntos.

En este criterios se valora el ofrecimiento de un porcentaje sobre el presupuesto base de licitación (IVA excluido), para la ampliación de líneas de vida y puntos de anclaje.

12. CONDICIONES ESPECIALES

Para el establecimiento de las condiciones especiales de ejecución se ha tomado de referencia la “Guía para la inclusión de cláusulas sociales y medioambientales en la contratación de la Junta de Andalucía”, que se apoya en la orientación de la contratación pública dimanante de la Directiva 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. Esta Directiva requiere a los Estados la adopción de medidas efectivas para garantizar el cumplimiento de los compromisos sociales legal y convencionalmente establecidos. Esta nueva concepción de la contratación pública ha sido recogida en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva citada, y en este marco general se ha optado en este expediente por establecer unos criterios para garantizar la seguridad y protección de la salud en el lugar de trabajo.

- 1.- La empresa contratista deberá cumplir con las disposiciones vigentes en materia de seguridad y prevención de riesgos laborales en el trabajo, así como las derivadas del convenio colectivo aplicable.
- 2.- La empresa contratista deberá adoptar las medidas de seguridad e higiene en el trabajo que sean obligatorias o necesarias para prevenir de manera rigurosa los riesgos que pueden afectar a la integridad y salud del personal afecto al objeto del contrato.
- 3.- La empresa contratista, antes del inicio de la actividad, deberán cooperar con la Administración contratante y proporcionar la información sobre los riesgos específicos de las actividades que desarrollarán y que puedan afectar al personal adscrito al presente contrato. La empresa adjudicataria informará a su personal respectivo de los riesgos derivados de la concurrencia de actividades, y establecerá los medios de coordinación necesarios y pertinentes. A tal efecto, la información recibida se tendrá en cuenta en la evaluación de riesgos laborales y en la planificación de las actividades preventivas correspondiente.
- 4.- Si como consecuencia del incumplimiento por la empresa contratista de las obligaciones asumidas en virtud de este apartado, la entidad contratante fuera condenada al pago de cantidades, se repercutirá en la contratista la suma satisfecha, a cuyos efectos la Administración contratante se reserva el ejercicio de cualesquiera acciones, administrativas o judiciales, que sean adecuadas y convenientes hasta la total recuperación de las cantidades pagadas.

En estos casos, antes del inicio de la actividad, en cumplimiento del RD 171/2004, de 30 de enero, sobre coordinación de actividades empresariales, se deberá aportar la documentación necesaria y en el soporte informático exigido por el PAG para el registro de esta información. No se iniciará la actividad hasta que los trabajadores y trabajadoras que van a realizar la ejecución del contrato no estén de alta en dicho sistema.

Para contribuir a alcanzar los objetivos propuestos en materia de seguridad y salud, como condición especial concreta, la entidad adjudicataria deberá designar una persona de contacto con formación

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		16/07/2025 12:14:53	PÁGINA: 14 / 15
VERIFICACIÓN	NjyGw1BPjUphyPe64p88WIDiFxm7aX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



específica en la materia para la supervisión y control de la aplicación de las condiciones de seguridad y salud laboral exigibles, así como para la detección de las posibles incidencias que surjan en ese ámbito.

13. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

Por las características que tienen las prestaciones objeto de este contrato, no se requiere el tratamiento por la persona contratista de datos personales por cuenta de la persona responsable del tratamiento.

14. TIPO CONTRACTUAL

Se trata de un contrato de servicio dado que el objeto está incluido en el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

“Son contratos de servicios aquellos cuyo objeto son prestaciones de hacer consistentes en el desarrollo de una actividad o dirigidas a la obtención de un resultado distinto de una obra o suministro, incluyendo aquellos en que el adjudicatario se obligue a ejecutar el servicio de forma sucesiva y por precio unitario”.

15. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Según lo expuesto, se propone un procedimiento de adjudicación ABIERTO, sujeto a regulación armonizada en virtud de lo dispuesto en los artículos 22, 131.2 y 156 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para la adjudicación del contrato denominado: **“Servicio de mantenimiento y limpieza de tejados del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife”**

En Granada, a fecha de la firma electrónica.

**JEFE DEL SERVICIO DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN
DEL PATRONATO DE LA ALHAMBRA Y GENERALIFE**

Fdo.: Antonio G. Peral López

ANTONIO GUILLERMO PERAL LOPEZ		16/07/2025 12:14:53	PÁGINA: 15 / 15
VERIFICACIÓN	NJyGw1BPjUphyPe64p88WIDiFxm7aX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	