

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO\_ CONTR 2025 676945**

**TÍTULO:** CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL EDIFICIO SEDE DE LA AGENCIA ANDALUZA DE LA ENERGÍA

**1. OBJETO Y TIPO DE CONTRATO**

**A.1.1. Descripción del objeto:**

Constituye el objeto del contrato la realización de los servicios de mantenimiento y conservación de las instalaciones y de los edificios de oficinas y de servicio de la Agencia Andaluza de la Energía. El edificio de oficinas consta de planta baja y cinco plantas en superficie y el de servicio de una sola planta está destinado a comedor y almacenes.

La prestación asociada a este contrato se realizará en base a dos lotes. La división de estos lotes se ha configurado en la medida que se pueda incrementar la eficacia y eficiencia durante la ejecución del contrato y de acuerdo con las necesidades y funcionalidades que la Agencia Andaluza de la Energía debe cubrir.

A continuación, se enumeran los distintos lotes de los que consta el contrato:

**LOTE 1. Mantenimiento general del edificio y sus instalaciones:**

Los servicios de mantenimiento y conservación objeto de este lote se realizarán sobre:

- Edificios en General, (Pequeñas reparaciones de pintura, albañilería, carpintería, cerrajería, mobiliario, etc...).
- Instalación y sistemas de climatización y ventilación.
- Instalación eléctrica de Media Tensión.
- Instalación eléctrica de Baja Tensión.
- Grupos electrógenos y sistemas de alimentación ininterrumpida (en adelante SAIs).
- Fontanería e Instalaciones hidráulicas de suministros de aguas y de saneamiento.
- Instalación de Saneamiento, arquetas y canales de pluviales.
- Mantenimiento, limpieza y control del buen uso de los espacios destinados a aparcamiento y tránsito de peatones en la parcela y en las inmediaciones del edificio (incluida barrera de acceso).
- Jardinería.
- Instalación de detección y extinción de incendios, central de control contraincendios, extintores, red de hidrantes, BIEs, etc.
- Sistema scada de control y registro de datos de la Agencia Andaluza de la Energía.
- Control de plagas (Desratización, Desinsectación y Desinfección).
- Suministro, instalación, mantenimiento e higienización de fuentes de filtración de agua con objeto de dar servicio al personal ubicado en la Agencia Andaluza de la Energía.
- Suministro, instalación de contenedores de documentación, recogida, destrucción confidencial y reciclaje de documentación.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 1 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw1K66q5iKtyx520h0Ppx40Kag1	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

- Recogida, clasificación y tratamiento de residuos plásticos recogido en contenedor amarillo de 240 litros de capacidad.
- Instalación del sistema de ascensores.
- Instalación Fotovoltaica.
- Puntos de Recarga Vehículos Eléctrico.
- Persianas Apilables Motorizadas y Lamas Verticales motorizadas.
- Puertas Automáticas de Entrada correderas y giratorias.

## LOTE 2. Servicio de gestión y mantenimiento de instalaciones contra intrusismo.

Los servicios de gestión, mantenimiento y conservación objeto de este lote se realizarán sobre las instalaciones del sistema de seguridad contra intrusión.

La descripción del alcance específicos de los trabajos se recoge en el Pliego de Prescripciones Técnicas que se adjunta a la presente memoria.

**A.1.2. Tipo de contrato:** Contrato de servicios.

### Clasificación CPV:

- LOTE 1: 50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios, 50710000-5 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos y mecánicos de edificios, 50711000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos de edificios, 50712000-9 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos mecánicos de edificios,
- LOTE 2: 50610000-4 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de seguridad; 79710000-4 Servicios de seguridad; 79711000-1 Servicios de vigilancia de sistemas de alarma.

**A.1.3 Financiación con fondos europeos: NO**

## 2. NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN E INSUFICIENCIA DE MEDIOS

La Agencia Andaluza de la Energía, creada por la Ley 4/2003, de 23 de septiembre, tiene la consideración de agencia pública empresarial de las previstas en el artículo 68.1 b) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, conforme se establece en el Decreto 217/2011, de 28 de junio y en el Decreto 21/2005, de 1 de febrero, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia Andaluza de la Energía, modificado por el Decreto 8/2014, de 21 de enero, y está adscrita a la Consejería de Industria, Energía y Minas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto del Presidente 4/2023, de 11 de abril, por el que se modifica el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, teniendo entre sus objetivos coordinar y fomentar los objetivos establecidos en la política energética de la Junta de Andalucía.

El edificio sito en calle Isaac Newton nº 6 de la Isla de la Cartuja de Sevilla requiere de un mantenimiento integral del mismo para el adecuado funcionamiento y conservación del mismo, de manera que se garantice el cumplimiento de su uso y finalidad como sede administrativa de la Agencia Andaluza de la Energía.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 2 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw1K66q5iKtyx520h0Ppx40Kag1	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Actualmente el mantenimiento general del edificio y sus instalaciones se encuadra en el contrato de fecha 26 de abril de 2024 (Expte. nº CONTR 2023 1070894 – LOTE 1). El contrato tuvo una única prórroga por un período de 12 meses, la cual finaliza su vigencia el 2 de mayo de 2026 por lo que, al tratarse de un servicio de prestación sucesiva imprescindibles para el adecuado funcionamiento del edificio y sus instalaciones, se hace necesaria una nueva contratación de los servicios integrales de mantenimiento y conservación, y su tramitación por vía ordinaria.

Actualmente el mantenimiento y conservación del de equipos de seguridad se encuadra en el contrato de fecha 29 de abril de 2024 (Expte. nº CONTR 2023 1070894 – LOTE 2). El contrato tuvo una única prórroga por un período de 12 meses, la cual finaliza su vigencia el 2 de mayo de 2026 por lo que, al tratarse de un servicio de prestación sucesiva imprescindibles para el adecuado funcionamiento del edificio y sus instalaciones, se hace necesaria una nueva contratación de los servicios integrales de mantenimiento y conservación, y su tramitación por vía ordinaria.

Por todo lo anterior, la especialización que requiere la realización de los trabajos, que la Agencia carece de medios propios para la prestación del servicio objeto del contrato, y que la carga de trabajo de la plantilla existente no permite abordar un servicio especializado como éste, es por lo que resulta preciso externalizar éste, a fin de cubrir las necesidades de interés público a las que nos hemos referido con anterioridad, que no pueden ser satisfechas con ningún otro contrato en vigor por lo que, sin que se altere el objeto del contrato para evitar la aplicación de las reglas generales de la contratación, se propone iniciar el presente expediente de contratación.

### 3. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

El presupuesto base de licitación asciende a CIENTO DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS TREINTA EUROS CON TRECE CÉNTIMOS , IVA excluido, (116.930,13 €). A esta cantidad le corresponde un IVA de VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (24.555,33 €), resultando un importe con IVA incluido de CIENTO CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (141.485,46 €).

#### Para los dos LOTES:

- Al tratarse de un contrato en el que los costes salariales son parte del precio total del contrato, de acuerdo con el artículo 100.2 de la LCSP, se ha tenido en cuenta:
  - LOTE 1: el Convenio Colectivo del Sector «Industrias Siderometalúrgicas de la provincia de Sevilla», de 31 de octubre de 2024 (Expediente: 41/01/0292/2024), suscrito por la Patronal FEDEME y las Centrales Sindicales CCOO y UGT, con vigencia desde el 1 de enero de 2024 a 31 de diciembre de 2026, y ha servido de base para realizar el desglose de los costes salariales.
  - LOTE 2: el Convenio colectivo estatal de empresas de seguridad (código de convenio n.º 99004615011982), para el periodo 2023-2026, que fue suscrito, con fecha 21 de octubre de 2022, de una parte por las organizaciones empresariales APROSER y ASECOPS, en representación de las empresas del sector, y de otra por las organizaciones sindicales FeSMC-UGT, CC.OO.-Hábitat y FTSP-USO, en representación del colectivo laboral afectado, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90, apartados 2 y 3, de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre (BOE del 24), y en el Real Decreto 713/2010, de 28 de mayo, sobre registro y depósito de convenios colectivos, acuerdos colectivos de trabajo y planes de igualdad, y ha servido de base para realizar el desglose de los costes salariales.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 3 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw1K66q5iKtyx520h0Ppx40Kag1	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

- Así mismo, los referidos convenios de referencia aunque no establecen desagregación por género de los trabajadores/as, recoge una cláusula de no discriminación que dispone: “Las partes firmantes del presente Convenio manifiestan que las relaciones laborales en las empresas sujetas al mismo deben estar presididas, en todo caso, por la no discriminación por razón de nacimiento, raza, sexo, religión y adhesión sindical”.
- El precio se ha determinado de la siguiente manera:
  - Mantenimiento preventivo: A TANTO ALZADO.
  - Mantenimiento correctivo: COSTE UNITARIO, excepto la parte de presupuesto correspondiente a suministros necesarios para poder efectuar el servicio de mantenimiento correctivo se ha determinado A TANTO ALZADO.

A continuación, se determina el presupuesto máximo de cada lote de forma desglosada:

**LOTE 1**

Presupuesto base (IVA excluido):	108.549,68 €
Importe del IVA:	22.795,43 €
Importe total (IVA incluido):	131.345,11 €

Desglose:

Costes directos	32.761,01 €
Costes indirectos: (beneficio industrial y gastos generales)	16.166,97 €
- Beneficio industrial: (6%)	5.105,36 €
- Gastos Generales: (13%)	11.061,61 €
Coste salarial estimado a partir del convenio laboral de referencia de las personas empleadas, desglosado y con desagregación de género y categoría profesional (cuando estos costes formen parte del precio total del contrato):	59.621,70 €
<b>Base imponible</b>	108.549,68 €
<b>IVA (21%)</b>	22.795,43 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:</b>	131.345,11 €

Desglose de los costes salariales:

Categoría Profesional	Coste (€/hora)	Horas/año	Importe (€)
Oficial 1º Electricista	29,34	730,00	21.418,20

Oficial 1º Climatización	29,34	260,00	7.628,40
Oficial 1º Electrónica y control	29,34	175,00	5.134,50
Operador Cualificado PCI	29,34	150,00	4.401,00
Peón ordinario	23,70	100,00	2.370,00
Técnico Especialista Schneider Electric	59,40	60,00	3.564,00
Auxiliar Instalaciones Schneider Electric	47,52	230,00	10.929,60
Servicio Técnico Fabricante	41,76	100,00	4.176,00
			59.621,70

El objeto del contrato integra dos tipos de servicios, el **mantenimiento preventivo y el correctivo**, con el siguiente desglose:

Presupuesto	Importe	IVA	Total
Mant. Preventivo*	67.295,78 €	14.132,11 €	81.427,89 €
Mant. Correctivo*	41.253,90 €	8.663,32 €	49.917,22 €
<b>Total</b>	<b>108.549,68€</b>	<b>22.795,43 €</b>	<b>131.345,11 €</b>

En el importe correspondiente al presupuesto de mantenimiento correctivo (41.253,90 €) está incluido el importe de los suministros necesarios para poder efectuar la prestación de conservación, que asciende a la cantidad de 22.094,70 €, IVA excluido.

En cuanto al **coste unitario** del servicio correctivo, determinado en **coste/hora**, los costes/hora máximos ascienden a las siguientes cantidades, en función de los servicios que engloba:

(*) Costes unitarios máximos de los servicios de mantenimiento correctivo	Importe/hora máximo(€)
Servicio especializado de: Electricidad, climatización, electrónica y control	29,34
Operador Cualificado PCI	29,34
Servicio auxiliar o apoyo a servicios especializados	23,70
Técnico Especialista Schneider Electric	59,40
Auxiliar Instalaciones Schneider Electric	47,52
Servicio especializado de Servicio Técnico de Fabricante e Integrador de Schneider Electric	41,76

Los anteriores importes unitarios se aplicarán hasta agotar importe resultante de restar al presupuesto de licitación correspondiente al mantenimiento correctivo (**41.253,90 €**) el importe de los suministros necesarios para poder efectuar la prestación de conservación (**22.094,70 €**). Por tanto, los anteriores importes unitarios se aplicarán hasta agotar el importe de **19.159,20 €**, IVA excluido.

## LOTE 2

Presupuesto base (IVA excluido):	8.380,45 €
Importe del IVA:	1.759,89 €
Importe total (IVA incluido):	10.140,34 €

### Desglose:

Costes directos	1.612,50 €
Costes indirectos: <i>(beneficio industrial y gastos generales)</i>	1.248,15 €
- Beneficio industrial: (6 %)	394,15 €
- Gastos Generales: (13 %)	854,00 €
Coste salarial estimado a partir del convenio laboral de referencia de las personas empleadas, desglosado y con desagregación de género y categoría profesional (cuando estos costes formen parte del precio total del contrato):	5.519,80 €
<b>Base imponible</b>	<b>8.380,45 €</b>
<b>IVA (21%)</b>	<b>1.759,89 €</b>
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:</b>	<b>10.140,34 €</b>

### Desglose de los costes salariales:

Categoría Profesional	Coste (€/hora)	Horas/año	Importe (€)
Oficial 1º Electricista	33,56	115,00	3.859,40
Servicio Técnico Fabricante	47,44	35,00	1.660,40
			5.519,80

El objeto del LOTE 2 integra dos tipos de servicios, el mantenimiento **preventivo y el correctivo**, con el siguiente desglose:

Presupuesto	Importe	IVA	Total
Mant. Preventivo*	5.095,15 €	1.069,98 €	6.165,13 €
Mant. Correctivo*	3.285,30 €	689,91 €	3.975,21 €
<b>Total</b>	<b>8.380,45 €</b>	<b>1.759,89 €</b>	<b>10.140,34 €</b>

Se incluye en el presupuesto correspondiente al mantenimiento correctivo, el importe de los suministros necesarios para poder efectuar la prestación de conservación, que asciende a la cantidad de **1.636,30€**.

En cuanto al coste unitario del servicio correctivo, los costes máximos unitarios ascienden a:

(*) Costes unitarios máximos de los servicios de mantenimiento correctivo	Importe
Servicio especializado de: Electricidad, electrónica y control .	33,56 €/hora
Servicio Técnico Fabricante	47,44 €/hora
Servicios adicionales ACUDA	120,00 €/servicio

Los anteriores importes unitarios se aplicarán hasta agotar importe resultante de restar al presupuesto de licitación correspondiente al mantenimiento correctivo (**3.285,30€**) el importe de los suministros necesarios para poder efectuar la prestación (**1.636,30 €**). Por tanto, los anteriores importes unitarios se aplicarán hasta agotar el importe de **1.649,00 €, IVA excluido**.

**VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:** 233.860,26 € (IVA Excluido)

Método de cálculo: Se ha tenido en cuenta cualquier forma de opción eventual y las eventuales prórrogas del contrato. Además, se ha tomado como base para el cálculo el valor real total de los contratos sucesivos similares adjudicados anteriormente.

#### 4. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo máximo para la ejecución del contrato será de DOCE MESES, prorrogable por el mismo período de tiempo en los términos previstos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

#### 5. PROCEDIMIENTO

**Procedimiento de adjudicación:** Abierto

**Tramitación del expediente:** Ordinaria

**Contrato sujeto a regulación armonizada:** SI

**Contrato susceptible de recurso especial en materia de contratación:** Sí

**Plazo máximo para efectuar la adjudicación:** Conforme al art. 158 de la LCSP. De no producirse la adjudicación dentro de los plazos previstos en la legislación de contratos las personas licitadoras tienen derecho a retirar su proposición y a la devolución, en su caso, de la garantía provisional.

**Importe de la compensación a las candidatas / licitadoras (art. 152 LCSP):**

En caso de renuncia: 50 €

En caso de desistimiento: 50 €

#### 6. CRITERIOS DE SOLVENCIA

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 7 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw1K66q5iKtyx520h0Ppx40Kag1	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Los criterios de solvencia económica y financiera y técnica o profesional se encuentran recogidos en ANEXO I.4.B y C del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que se adjuntan a la presente memoria justificativa.

El umbral fijado en el ANEXO I.4.B como criterio de solvencia económica y financiera, en relación al volumen anual de negocio exigido, se ha establecido al considerar que permite garantizar al mismo tiempo una aptitud suficiente por parte de los potenciales licitadores interesados en el contrato y un acceso no restrictivo de la licitación. Teniendo en cuenta el presupuesto estimado y las características del sector se considera una cifra proporcional al objeto del contrato.

El criterio de solvencia técnica y profesional, en cuanto a la relación de los servicios o trabajos exigidos, se considera adecuado al objeto del contrato sin llegar a resultar restrictiva la exigencia para los licitadores, habida cuenta que es una cantidad asumible, al mismo tiempo que demuestra una experiencia real en la materia.

Asimismo, en cuanto al criterio de solvencia técnica y profesional, respecto a la indicación del personal técnico o unidades técnicas exigidos, debido a las condiciones específicas del contrato y las características del sector, debido a su especialización, se considera que el número de personas y los requisitos exigidos a los miembros de los equipos técnicos permite dar mayores garantías para la correcta ejecución del contrato.

## 7. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN

Único criterio de adjudicación relacionado con los costes (art. 145 LCSP): Sí  NO

Los criterios de adjudicación a considerar, así como los baremos para la valoración de los mismos, se encuentran reflejados en el ANEXO I.8 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que se adjuntan a la presente memoria.

En los criterios de adjudicación a considerar, se ha otorgado gran importancia a criterios de adjudicación valorados mediante juicio de valor, buscando una oferta bajo parámetros de calidad de la prestación y no solo de precio, donde la mejor oferta no es necesariamente la más económica sino aquella que posee la mejor relación calidad-precio.

Se ha optado por la utilización de una fórmula de valoración de mejor oferta económica proporcional inversa por haber demostrado su buen rendimiento, con la que se calcula el cociente entre la oferta más económica y la oferta realizada a valorar, puntuando el resto de las ofertas realizadas de manera proporcional comparándola con la oferta más económica, aprovechando así la oportunidad de conseguir ofertas más agresivas, al tiempo que se evita el riesgo de alineamiento de las ofertas por encima del precio competitivo. De esta manera se asignan los puntos de una manera adecuada y proporcional al resto de ofertas intermedias.

Asimismo, para el LOTE 1 los criterios de evaluación vinculados a compromisos margen de beneficio del adjudicatario respecto al suministro de los materiales correspondientes al mantenimiento correctivo, de reducción en un 10% el importe unitario de materiales y de aumento el número de horas mínimo de oficial de primera para labores de mantenimiento preventivo, están configurados de forma que otorgan mayor calidad a la prestación y motiva a los licitadores para una ejecución más eficaz.

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 8 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw1K66q5iKtyx520h0Ppx40Kag1	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## 8. CONDICIÓN ESPECIAL DE EJECUCIÓN

La condición especial de ejecución que se propone se incluye en el APARTADO 9 del ANEXO I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que se adjuntan a la presente memoria justificativa.

Por las características del objeto del contrato se han optado condiciones especiales de corte ambiental. Teniendo en cuenta las características del contrato y del sector relacionado con él, se ha considerado reforzar recogida selectiva de residuos generados durante la ejecución del contrato con el objetivo de pueda repercutir en un beneficio para la salud pública.

## 8. FORMA DE PAGO

**Pagos parciales:** periodicidad mensual.

Los precios unitarios del contrato se aplicarán hasta agotar el presupuesto máximo de licitación que corresponda. En ningún caso la obligación de que los pagos que se efectúen para abonar el precio, supone que se deban alcanzar el montante total del presupuesto base de licitación.

LA DIRECTORA GERENTE  
Fdo. Natalia Silvia Márquez García

NATALIA SILVIA MARQUEZ GARCIA		11/11/2025 11:09:19	PÁGINA: 9 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw1K66q5iKtyx520h0Ppx40Kag1	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	