

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

<p><b>EXPEDIENTE:</b> CONTR 2025 662074  <b>OBJETO:</b> SERVICIO MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DE LAS INSTALACIONES Y EDIFICIOS DE LA RED DE OFICINAS Y CENTROS DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO DE CÓRDOBA .  <b>PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN:</b> ABIERTO.  <b>Código CPV:</b> 50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios</p>
--

#### 1) OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del contrato es el servicio de mantenimiento y la gestión técnica de las instalaciones, la conservación y reparación de todos los edificios de cada una de las sedes que integran la DP SAE Córdoba.

Son objeto de este contrato las operaciones necesarias de mantenimiento preventivo y correctivo, para garantizar la mejor conservación de las instalaciones, para optimizar la economía de su funcionamiento y para asegurar la obtención en cada momento, de todas las prestaciones exigidas en su respectiva documentación técnica. Dichas operaciones incluirán las revisiones periódicas que vengan exigidas por la normativa vigente de obligado cumplimiento, así como las reparaciones necesarias en caso de averías.

En las instalaciones objeto del contrato de mantenimiento se entienden incluidos todos sus equipos y elementos, así como cualquier otro que fuese necesario para su correcto funcionamiento o control, incluyendo el conexasiónado entre ellos.

Es propio del objeto de este contrato, el traslado de mobiliario, enseres y documentación de la DP SAE Córdoba, así como las obras necesarias en las sedes tanto para adecuación a normativa, como de mejora de las mismas.

El contrato queda dividido en los siguientes lotes:

LOTE 1. Red de oficinas de la Dirección Provincial SAE Córdoba (Sedes relacionadas en el PPT) (80Horas/semana de atención)

LOTE 2. Escuelas de la Joyería y Madera (Sedes relacionadas en el PPT) (40 horas/semana de atención)

LOTE 3. Archivo central, edificio multiusos "María Malibrán", y almacén del organismo. sede de la DP SAE (Sedes relacionadas en el PPT) (5 horas / semana de atención)

Y La relación de sedes afectas al contrato son las siguientes:

LOTE	AGRUPACIÓN	Nº	OFICINA / CENTRO / SEDE	DIRECCIÓN	
1	Área Territorial de Empleo Alto Guadalquivir-Campiña Este	1	Baena	Pz Plaza de la Constitución S/N	
		2	Bujalance	Cl 28 de Febrero 10	
		3	Castro del Río	Cl Rafael Alberti S/N	
		4	Montoro	Av Andalucía S/N	
	2	Área Territorial de Empleo Campiña Sur	1	Aguilar de la Frontera	Cl Llano de la Cruz, 6
			2	La Rambla	Cl La Silera 7
			3	Montilla	Pz Plaza Llanos del Palacio 5



LOTE	AGRUPACIÓN	Nº	OFICINA / CENTRO / SEDE	DIRECCIÓN	
	3	Área Territorial de Empleo Córdoba Capital	4	Puente Genil	Ci Alcalde Antonio Romero 11
			1	Córdoba-Colón	Pz Plaza de Colon 24
			2	Córdoba-Las Lonjas	Av Campo Madre de Dios 9
			3	Córdoba-Occidente	Ci Diego Serrano 7, 9 y 11
			4	Córdoba-Sector Sur	Ci Libertador José Gervasio Artigas S/N. Nave 8
	4	Área Territorial de Empleo Guadiato-Los Pedroches	5	Córdoba-Zona Norte	Av Mediterraneo, s/n – edificio central
			1	Fuente Obejuna	Ci Doctor Miras Navarro 25
			2	Hinojosa del Duque	Ci Miguel Hernández S/N
			3	Peñarroya-Pueblonuevo	Ci Romero Robledo, 10
			4	Pozoblanco	Ci Fernando Santiago 11
	5	Área Territorial de Empleo Subbética	5	Villanueva Córdoba	Pz Plaza Del Carmen 1
			1	Cabra	Ci Aradillo 2
			2	Lucena	Rd Ronda de San Francisco 43
			3	Priego De Córdoba	Ci Reverendo José Aparicio 1
			4	Rute	Ci Juan Aguilar S/N
	6	Área Territorial de Empleo Vega del Guadalquivir	1	Almodovar del Río	Ci Camino de la Estación 30
			2	Fernán-Núñez	Ci Emilio Luque 15 Local
			3	Fuente Palmera	Ci Segovia y Merceditas, S/N
			4	La Carlota	Av Carlos III (en Los Silos) 123
			5	Palma del Río	Av de Santa Ana, (Edif. Los Bombos) 31
			6	Posadas	Pz de los Positos 1
2	7	Escuela Joyería	1 Escuela Joyería	Ct Palma del Río Km 3,5 – Parque Joyero	
	8	Escuela Madera	1 Escuela Madera – Encinas Reales	Rd Ronda de La Manga S/N	
3	9	Otros centros de DP SAE en Córdoba	2	Escuela Madera – Villa Del Río	Po Polígono Industrial de la Vega, S/N
			1	Malibrán	Ci María Malibrán 7
			2	Archivo “Las Quemadas”	Ci Imprenta La Alborada, Parc. 110-A (P.I. Las Quemadas)
			3	Dirección Provincial <sup>1</sup>	Ci Tomás de Aquino S/N
			4	Almancen DP SAE	Sotano de la oficina de “las lonjas”

## 2) JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

El Servicio Andaluz de Empleo, creado por la Ley 4/2002, de 16 de diciembre, se configura como Agencia de régimen especial de las previstas en el artículo 54.2.c) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, para realizar las actividades administrativas y demás funciones y competencias establecidas en su Ley de creación.

Conforme al RDL 3/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Empleo, en la Comunidad Autónoma andaluza, es el Servicio Andaluz de Empleo el organismo de gestión de las Políticas Activas de Empleo

La Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo de Córdoba, carece de los medios adecuados, tanto personales como materiales, para cubrir las necesidades que se tratan de satisfacer a través del presente contrato, estando justificada la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el mismo.

Las tareas necesarias para el correcto mantenimiento de las instalaciones y edificios incluidos en el presente contrato, tiene que ser realizadas por empresas y personal técnico habilitado y experimentado, no pudiendo llevarse a cabo por la propia administración.

<sup>1</sup> El alcance del mantenimiento de este centro se ciñe a las actividades de los epígrafes 2.1.10 y 2.5 del presente PPT.

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 2 / 22
VERIFICACIÓN	NjyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Estas tareas definidas, quedan establecidas en el alcance del contrato, y son las siguientes:

2.1. Instalaciones	
2.1.1. Electricidad, baja tensión.	SI
2.1.2. Generación de electricidad para autoconsumo.	SI
2.1.3. Climatización, calefacción y ventilación.	SI
2.1.4. Distribución de agua fría y caliente.	SI
2.1.5. Tratamientos higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.	SI
2.1.6. Saneamiento y tratamiento de aguas.	SI
2.1.7. Instalación de detección y extinción de incendios.	SI
2.1.8. Instalación de combustible.	SI
2.1.10. Zonas específicamente técnicas	SI
2.2. Obras.	
2.2.1. Albañilería.	SI
2.2.2. Compartimentación.	SI
2.2.3. Cubiertas.	SI
2.2.4. Soleras, pavimentos, revestidos y acabados.	SI
2.2.5. Carpinterías, vidrios y elementos de seguridad.	SI
2.2.6. Pinturas, barnices y lacados.	SI
2.3. Urbanización.	
2.3.1. Pavimentación.	SI
2.3.2. Alumbrado exterior.	SI
2.3.3. Instalación de Riego.	SI
2.3.4. Instalación de Saneamiento y drenaje.	SI
2.3.5. Cerramiento de la parcela.	SI
2.3.6. Mobiliario urbano.	SI
2.3.7. Jardinería exterior.	SI
2.4. Actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo	SI
2.5. Varios	
2.5.1.- Mobiliario diverso	SI
2.5.2.- Jardinería interior	SI
2.5.3.- Pinturas, barnices y lacados	SI
2.5.4.- Plan de Autoprotección	SI
2.5.5.- Mudanzas/ retirada de enseres a punto limpio	SI
2.6. Maquinaria, herramientas y equipo	SI
Así mismo incluirá cualquier otra actuación que fuera necesaria para el correcto mantenimiento de los inmuebles, instalaciones y equipos.	SI

### 3. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

La Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo ejerce en Córdoba las competencias que le están conferidas por virtud del Resuelvo Tercero apartado tercero de la Resolución de 6 de julio de 2023, del Servicio Andaluz de Empleo, por la que se delegan competencias en los órganos directivos de la Agencia en materia de personal, de gestión económico-financiera, de contratación y de gestión administrativa (BOJA n.º 135 de 17/07/2023), modificada por Resolución de 25 de marzo de 2024 (BOJA n.º 70, de 11 de abril de 2024). Por Resolución de 8 de marzo de 2016 de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Empleo (BOJA n.º 25), se delegan las competencias para la gestión de los Centros de Formación para el Empleo y la

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 3 / 22
VERIFICACIÓN	NjyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



ejecución de las funciones previstas en el Art. 3, apartado 5º, de la Ley 4/2002 de 16 de diciembre, de creación del Servicio Andaluz de Empleo, en las personas titulares de las Direcciones Provinciales, por lo que la gestión de las Escuelas de Joyería de Córdoba y de Madera de Encinas Reales, pasa a ser competencia de la Dirección Provincial del SAE en Córdoba.

### 3) DURACIÓN DEL CONTRATO.

El Plazo total 24 meses, siendo la fecha prevista de inicio de la prestación el 1 de marzo de 2026. Tiene posibilidad de prórroga de hasta 24 meses, y en su caso el plazo de preaviso de la prórroga será de 2 meses.

### 4) DETERMINACIÓN DEL PRECIO Y ADECUACIÓN A PRECIOS DE MERCADO:

El sistema de determinación del precio del contrato es a Tanto Alzado, donde el presupuesto base de licitación del contrato, determinado para dos anualidades, es el siguiente:

Importe total (IVA excluido): 511.232,65 €  
Importe del IVA: 107.358,86 €  
Importe total (IVA incluido): 618.591,51 €

Luego, en función de las características de cada lote se determina el PBL de cada uno de ellos:

LOTE	Costo	IVA	Total
1	336.153,48 €	70.592,23 €	406.745,71 €
2	156.007,66 €	32.761,61 €	188.769,27 €
3	19.071,51 €	4.005,02 €	23.076,53 €
TOTAL	511.232,65 €	107.358,86 €	618.591,51 €

Para llegar a determinar este presupuesto, se ha tenido en cuenta los precios de mercado de los materiales asociados, mediante una relación valorada de los mismos, y todos los gastos de personal según el convenio colectivo de aplicación, con plena observancia a las tablas salariales y los conceptos retributivos que en el mismo se disponen.

La metodología de cálculo del PBL, se desarrolla a continuación:

LOTE	H/MES	H. de especial dedicación anuales	Gastos Salariales (2 años)	Kilometraje (2 años)	Materiales y Herramientas (2 años)	Coste Directo	Beneficio Industrial	Gastos Generales	Coste Indirecto	Total 2 año	
							6,00 %	13,00 %		(sin iva)	(con iva)
1	320	192	180.875,52 €	35.642,88 €	65.963,52 €	282.481,92 €	16.948,92 €	36.722,65 €	53.671,56 €	336.153,48 €	406.745,72 €
2	160	96	90.437,76 €	7.679,36 €	32.981,76 €	131.098,88 €	7.865,93 €	17.042,85 €	24.908,79 €	156.007,66 €	188.769,27 €
3	20	12	11.304,72 €	599,04 €	4.122,72 €	16.026,48 €	961,59 €	2.083,44 €	3.045,03 €	19.071,51 €	23.076,53 €
500	300	300	282.618,00 €	43.921,28 €	103.068,00 €	429.607,28 €	25.776,44 €	55.848,94 €	81.625,38 €	511.232,65 €	618.591,51 €

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 4 / 22
VERIFICACIÓN	N.JyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



donde:

- Coste Directo: se concreta con la suma de los gastos salariales y sociales, los costos de los materiales y los de los equipos.
- Coste Indirecto: se concreta con la suma de los gastos generales y el beneficio industrial.

El personal que se requiere para este contrato está formado por profesionales multidisciplinares, que desarrollarán funciones polivalentes. Por ello se ha considerado tomar como referencia para el cálculo de los gastos salariales y sociales el coste horario de las cuatro profesiones principales que intervienen en la ejecución del contrato de mantenimiento: un Ingeniero Técnico (Perito), un Oficial 1.º Mantenimiento, un Especialista y un peón, según el Convenio Colectivo del Sector del Metal de la Provincia de Córdoba 2023-2025, suscrito el día 9 de octubre de 2023 (Código de Convenio: 14000145011982), publicado en el BOP de Córdoba N° 207 del Jueves, 02 de Noviembre de 2023. Se han estimado unos incrementos salariales de un 3% tanto para 2025, como los restantes hasta 2030.

Los cálculos anteriores se han hecho para las 4 profesiones básicas que intervienen en el contrato, extrayendo un costo final para el año 2025 en función del convenio. El cálculo del costo por hora del año 2025 se ha realizado dividiendo el montante final (columna "Costo 2025 con SS") por las horas efectivas de trabajo mensual recogidas en convenio (art 7.8: 160h/mes). Como la vigencia del contrato se extiende entre los años 2025-2026-2027, se ha procedido a estimar el costo por hora de cada año según las tablas salariales del convenio que incrementan el de 2025 en un 3 % para el 2026 y 2027. En caso de prórroga se ha estimado un incremento de un 3 % anual hasta 2030.

Con estos datos temporales del contrato y con el costo salarial calculado a partir de los datos del convenio, a continuación se expone el desglose salarial por lote y conjunto en la siguiente tabla:

- Desagregación de los costes salariales por género:

El Convenio Colectivo Provincial del Metal de Córdoba, norma convencional que ha sido utilizada como base para la determinación de los costes salariales en el cálculo del presupuesto base de licitación del contrato, no prevé diferencias salariales en su ámbito de aplicación entre mujeres y hombres, por lo que no es posible realizar una efectiva desagregación por género de los costes salariales. No obstante, y aunque el convenio sí recogiera diferencias salariales en función del género, a priori no podría tampoco desagregarse el coste salarial por género al no conocer de antemano el del personal que se adscribirá a la ejecución del contrato.

También se han valorado económicamente los desplazamientos a las distintas sedes. Para ello se ha asignado como punto de origen el municipio de Córdoba y se ha estimado los siguientes viajes por sedes en cada lote sumando la distancia de ida y vuelta.

Kilometraje				
LOTE	Agrupación	Nº sedes	Km/viaje	Km/año
1	Oficinas	28	2.856 (2 viajes/mes)	68.544
2	Escuelas	3	284 (1 viaje/semana)	14.768
3	Otros	4	48 (2 viajes /mes)	1.152
		35	3.188	84.464

En cuanto a los costos de los materiales y los costos de las herramientas, a continuación se relaciona en una tabla la estimación de gastos que el adjudicatario deberá asumir durante toda la vigencia del contrato:

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 5 / 22
VERIFICACIÓN	NjyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Necesidad que se trata de satisfacer	Importe estimado (sin IVA)			2026 a 2030
	Sedes	Importe 2025	10,00 %	Anualizado
Los consumos de materiales, repuestos y herramientas que generen las operaciones de mantenimiento correctivo de las instalaciones eléctricas, y de los cambios, reformas y adaptaciones que exijan la normativa y las inspecciones reglamentarias . Valor estimado por sede y año (IVA no incluido).	35	470,00 €	517,00 €	18.095,00 €
Los consumos de materiales, repuestos, gases y herramientas que generen las operaciones de mantenimiento correctivo y preventivo de la climatización, calefacción y ventilación que exige la normativa actual, así como la tramitación administrativa y la legalización de las instalaciones que por normativa deban estarlo incluyendo cualquier costo que dicha gestión genere . Valor estimado por sede y año (IVA no incluido).	35	575,00 €	632,50 €	22.137,50 €
Coste de los materiales y herramientas de las revisiones incluyendo retimbrado y renovación en su caso, de los medios de extinción y las instalaciones de detección de incendios. Valor estimado por sede y año (IVA no incluido).	35	100,15 €	110,17 €	3.855,78 €
Coste de los materiales y herramientas de pintura. Son 200 m <sup>2</sup> /sede y año a un precio estimado de 0,132 €/m <sup>2</sup> (IVA no incluido).	35	24,00 €	26,40 €	924,00 €
Coste de los materiales y herramientas empleados en las operaciones de mantenimiento de las instalaciones de fontanería. Valor estimado por sede y año (IVA no incluido).	35	30,00 €	33,00 €	1.155,00 €
Coste de los materiales y herramientas empleados en las operaciones de mantenimiento que cubren los epígrafes de Obra Civil, de Urbanización y a excepción de la pintura. Valor estimado por sede y año (IVA no incluido).	35	80,00 €	88,00 €	3.080,00 €
Coste de los materiales y herramientas empleados en las operaciones de mantenimiento de mobiliario y enseres. Valor estimado por sede y año (IVA no incluido).	35	35,00 €	38,50 €	1.347,50 €
Coste de medios materiales y herramientas para mudanzas. Valor estimado por sede y año (IVA no incluido).	35	25,00 €	27,50 €	962,50 €
Importe total estimado de materiales y herramientas al año:				51.557,28 €
coste hora medio de materiales y herramientas:				8,18 €

Si dividimos los 51.557,28 € de importe estimado de los costos de materiales y herramientas entre las horas contratadas (horas mensuales anualizadas + horas adicionales) \* 2 años de contrato que suman todos los lotes obtenemos un coste hora medio de materiales y herramientas igual a 8,18 €.

Resumiendo, los datos de partida para los cálculos económicos de esta licitación en la primera tabla de este epígrafe **Importe desglosado**, quedan como sigue:

Datos de partida	Meses del contrato:	<b>24</b>	Desde el 01/03/2026 hasta el 29/02/2028
	Costo medio hora:	<b>22,43 €</b>	Para los cálculos salariales se ha tomado el valor resultante de la tabla "Salario Medio mensual (tabla segunda) de la página 57 del PCAP
	Gasto Mat. Y Herr. Por h.:	<b>8,18 €</b>	Para evitar discrepancia en los resultados económicos, <b>para los cálculos de materiales y herramientas</b> se ha tomado el valor resultante de dividir los 51.557,28 € entre (horas mensuales anualizadas + horas adicionales) * 2 años, con un redondeo de 2 decimales ( <b>8,18 €</b> )



Para justificar el porcentaje establecido de los gastos generales (13%) se ha tenido en cuenta lo siguiente:

- RECOMENDACIÓN 1/2021 DE 28 DE OCTUBRE SOBRE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL EN LOS CONTRATOS DEL SECTOR PUBLICO CANARIO.
- Expediente 40/19 DE LA JUNTA CONSULTIVA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO Materia: Gastos generales de estructura y beneficio industrial en el contrato de servicios. Aplicación de los porcentajes establecidos en el artículo 131 del RGLCAP a dichos contratos.

Ante la ausencia de una norma específica para la determinación en el valor estimado de los contratos distintos al contrato de obras, en concreto, de los porcentajes correspondientes a los gastos generales de estructura y el beneficio industrial, se parte como referencia lo establecido en el artículo 131 del RGLCAP, de modo que los porcentajes establecidos en este precepto del 13% al 17% para los gastos generales y del 6% para el beneficio industrial, pueden ser de aplicación a los contratos distintos al contrato de obras.

Para justificar el porcentaje de beneficio industrial del 6 % nos apoyamos a lo dicho en el párrafo anterior atendiendo a lo establecido en el artículo 131 RGLCAP

## 5) VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

De acuerdo con el art 101.1.a de la LCSP, el valor estimado del contrato es el presupuesto máximo que el órgano de contratación se compromete a pagar por el contrato, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido. Por lo que en este contrato, debe tenerse en cuenta la duración del contrato y el total de la posible prórroga prevista.

Valor estimado: Presupuesto base de licitación (Pbl) (IVA excluido) 511.232,65 € + posible prórroga de (24 meses) 511.232,65 € = 1.022.465,30 €

## 6) RÉGIMEN DE ABONO DEL PRECIO

El pago será parcial, con periodicidad mensual.

## 7) REVISIÓN DE PRECIOS.

El contrato tiene prevista la posibilidad de revisión de precios.

## 8)- DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO:

**Anualidades** (IVA incluido)

LOTE	Total	2026	2027	2028	Posición Presupuestaria
1	406.745,71 €	152.529,64 €	203.372,86 €	50.843,21 €	1039030000 G/ 32L/ 21200/ 14
2	94.384,64 €	35.394,24 €	47.192,32 €	11.798,07 €	1039040420 G/ 32L/ 21200/ 14
	94.384,64 €	35.394,24 €	47.192,32 €	11.798,07 €	1039040410 G/ 32L/ 21200/ 14
3	23.076,52 €	8.653,70 €	11.538,27 €	2.884,57 €	1039020000 G/ 32L/ 21200/ 14
	618.591,51 €	231.971,82 €	309.295,77 €	77.323,92 €	

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 7 / 22
VERIFICACIÓN	NjyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## 9) HABILITACIÓN EMPRESARIAL O PROFESIONAL.

Justificación de necesidad, proporcionalidad y adecuación a la nueva sentencia STS de 1 de octubre de 2025 (Rec. 2889/2022)

El presente contrato tiene por objeto el **servicio de mantenimiento integral de edificios e instalaciones**, incluyendo mantenimiento preventivo, correctivo y actuaciones técnicas necesarias para garantizar la operatividad y seguridad de los inmuebles.

La ejecución del contrato exige que el adjudicatario disponga de profesionales y técnicos cualificados para mantener y revisar las instalaciones sujetas a normativa sectorial obligatoria.

Estas instalaciones constituyen el **núcleo esencial** del servicio de mantenimiento:

- Instalaciones de **baja tensión** (RD 842/2002).
- Instalaciones **frigoríficas** (RD 552/2019).
- Instalaciones térmicas de edificios – **RITE** (RD 178/2021).

Estas actividades son **permanentes, ordinarias y definitorias** del mantenimiento integral, por lo que resulta proporcionado exigir que el licitador disponga **directamente** de las habilitaciones necesarias para su ejecución.

Actividades accesorias y justificación de su tratamiento diferenciado:

Existen determinadas actuaciones que, pese a requerir habilitación sectorial específica, no forman parte del núcleo esencial del contrato, sino que son actividades puntuales, de carácter especializado o sólo necesarias en casos concretos:

- Servicios biocidas y tratamiento de legionela – ROESBA (RD 830/2010 y 487/2022).
- Instalaciones de protección contra incendios – PCI (RD 513/2017).

Actividades accesorias reguladas por ITC, de mantenimiento y revisión periódica solo aplicable al lote 2

- Almacenamiento de productos químicos – **APQ** (RD 656/2017). Estando destinado solo a los edificios de la escuela de la madera y la intervención es de forma esporádica, una vez al año.
- Instalaciones de **gas** (RD 919/2006). Destinado solo al edificio de la escuela de la joyería.

Estas actividades no definen el contenido principal del contrato y **suelen estar en manos de empresas altamente especializadas que no encajan dentro del sector del mantenimiento integral.**

Por ello, exigir al licitador que *él mismo* disponga directamente de todas estas habilitaciones resultaría **desproporcionado**, pudiendo restringir de manera injustificada la concurrencia.

Adecuación a la doctrina jurisprudencial (STS 1226/2025, de 1 de octubre, Rec. 2889/2022)

La Sentencia del Tribunal Supremo 1226/2025 establece que:

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 8 / 22
VERIFICACIÓN	NJyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- El contratista debe tener directamente las habilitaciones relativas al núcleo esencial de la prestación.
- Las habilitaciones relativas a actividades accesorias o complementarias pueden cumplirse mediante subcontratación, siempre que la empresa subcontratada disponga de la preceptiva autorización.

La estructura del pliego distingue expresamente entre estos dos grupos, respetando íntegramente la doctrina jurisprudencial.

## 10) SOLVENCIA.

### **Criterios y medios de acreditación de la solvencia económica y financiera.**

Volumen anual de negocios de la persona licitadora que referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de:

Lote 1	252.00,00 €
Lote 2	117.000,00 €
Lote 3	14.300,00 €

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

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

### **Criterios y medios de acreditación de la solvencia técnica o profesional.**

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

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

En caso de que la persona licitadora hubiera participado como subcontratista en licitaciones anteriores, podrá acreditar su solvencia técnica o profesional mediante los certificados de buena ejecución de subcontratistas que se hubiesen expedido al efecto <sup>2</sup>.

---

2

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 9 / 22
VERIFICACIÓN	NJyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



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

Lote 1	117.653,72 €
Lote 2	54.602,68 €
Lote 3	6.675,03 €

El sistema para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato, sera el CPV de los trabajos realizados, donde se entenderá como trabajos similares aquellos que coincidan con los tres primeros dígitos del CPV 50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios.

El Periodo para tener en consideración los servicios realizados a efectos de justificar la solvencia técnica, será de 3 años

Por último, se exige para al contratista en la presente licitación, la presentación de certificados expedidos por organismos independientes acreditativos del cumplimiento de normas de garantía de la calidad o de gestión medioambiental. Para este contrato:

**- ISO 9001 de Sistema de Gestión de la Calidad.** A estos efectos deberá presentar copia electrónica de dicho certificado. Sin perjuicio de lo establecido en el art 93.2 de la LCSP.

La exigencia del certificado ISO 9001:2015 de Sistema de Gestión de la Calidad para el contrato de mantenimiento integral se fundamenta en la necesidad de asegurar la eficacia, eficiencia y trazabilidad de las prestaciones, pilares esenciales para un servicio continuado y complejo como el mantenimiento. Intentando que la prestación se realice de la forma proactiva, lo que resulta fundamental para la detección proactiva de fallos, la optimización de procesos y la reducción de tiempos de inactividad. Esencial para evitar la no prestación del servicio publico que se da en nuestros edificios. Para ello, interviene el sistema de ciclo PHVA puede describirse brevemente como sigue:

— Planificar: establecer los objetivos del sistema y sus procesos, y los recursos necesarios para generar y proporcionar resultados de acuerdo con los requisitos del cliente, siendo en nuestro caso lo estipulado en el PPT

— Hacer: implementar lo planificado

— Verificar: realizar el seguimiento y (cuando sea aplicable) la medición de los procesos y los productos y servicios resultantes respecto a las políticas, los objetivos, los requisitos y las actividades planificadas, e informar sobre los resultados;

— Actuar; tomar acciones para mejorar el desempeño, cuando sea necesario. Comunicando a la DP SAE las posibles mejoras a implementar en el servicio.

Será posible la integración de la solvencia con medios externos, según lo dispuesto en el art. 75 LCSP y siendo la forma de responsabilidad conjunta solidaria.

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 10 / 22
VERIFICACIÓN	NJyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## 11) CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOLVENCIA MEDIANTE DEDICACIÓN O ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS:

### Justificación del compromiso de medios materiales:

Debido a la multitud de tareas a realizar en las instalaciones y edificios afectos al contrato, es necesario que el adjudicatario disponga de los medios que se relacionan a continuación para poder ejecutar correctamente la prestación.

La correcta prestación del servicio de mantenimiento requiere asegurar, desde el inicio de la ejecución contractual, que el adjudicatario dispone de los medios materiales adecuados y suficientes para atender con inmediatez las incidencias, realizar las operaciones de conservación programadas y garantizar la operatividad permanente de las instalaciones.

Haciendo uso de lo dispuesto en el artículo 76 LCSP, que habilita a los órganos de contratación a exigir la adscripción de medios materiales considerados esenciales para la correcta ejecución, el contratista ha de contar con los siguientes medios materiales:

El adjudicatario acreditará mediante declaración responsable la capacidad de disponer, para la ejecución del contrato, de los medios materiales siguientes:

- Materiales Fungibles, es decir, todos aquellos materiales o piezas que se caracterizan por poseer una corta vida útil en condiciones normales de funcionamiento, junto con un reducido precio unitario.
- Productos Consumibles, es decir, todos aquellos que se utilizan en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y que han de reponerse de forma continua.
- Equipamiento del personal con las herramientas necesarias de acuerdo con las diversas especialidades profesionales, así como de los equipos de medida de uso manual precisos para la verificación de todos los parámetros y características que definan el estado y funcionamiento de las instalaciones incluidas en el mantenimiento, debiendo ajustarse todo el material citado a la normativa vigente.
- El adjudicatario deberá disponer de cualquier dispositivo o maquinaria que resulte necesaria, aún de manera ocasional, para poder llevar a cabo las operaciones requeridas por los pliegos que rigen el contrato.
- También deberá disponer de los medios auxiliares tales como andamios, escaleras, plataforma elevadora para trabajos en altura, señalización y medios de seguridad, etc... que resulten necesarios para la realización de los trabajos.

### Justificación del compromiso de medios personales:

Haciendo uso de las facultades definidas en el art 76.2 LCSP, este órgano de contratación entiende que las diferentes tareas objeto del contrato, debido a su complejidad técnica y también a las especificaciones exigidas en las normas aplicables, deben ser acometidas por personal cualificado y acreditado.

Por ello, se exige al licitador la capacidad de acceder (ya sea personal propio o personal ajeno a la empresa) a un equipo de personal técnico participante en el contrato que reúna como mínimo las siguientes condiciones:

- 1 Director Técnico, Este personal será responsable de la dirección, planificación y coordinación de los trabajos, actuando a su vez como representante del adjudicatario y máximo interlocutor técnico válido ante el Servicio Andaluz de Empleo de Córdoba; y deberá contar con la titulación de ingeniero técnico o equivalente \*
- Técnico instalador frigorista

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 11 / 22
VERIFICACIÓN	NjyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- 1 Oficial 1ª Fontanero.
- 1 Oficial 1ª Albañil/Pintor.
- 1 Oficial 1ª Carpintería metálica y cerrajería.
- 1 Oficial 1ª jardinería.
- 1 Oficial 1ª electricista
- 1 Peón especialista.
- Además, este personal, deberá contar con los carnés o certificados habilitantes para las actividades recogidas en los reglamentos de seguridad industrial que proceda según las características del centro de trabajo a mantener. Estos reglamentos son los concernientes a:
  - instalaciones de baja tensión.
  - instalaciones frigoríficas.
  - instalaciones térmicas de edificios.
  - Personal Certificado para la manipulación de gases fluorados, según RD 115/2017

\* Real Decreto 967/2014 de 21 de noviembre, por el que se establecen los requisitos y el procedimiento para la homologación y declaración de equivalencia a titulación y a nivel académico universitario oficial, y para la convalidación de estudios extranjeros de educación superior, y el procedimiento para determinar la correspondencia a los niveles del marco español de cualificaciones para la educación superior de los títulos oficiales de Arquitecto, Ingeniero, Licenciado, Arquitecto Técnico, Ingeniero Técnico y Diplomado (BOE núm. 283 de 22 de Noviembre de 2014).

La experiencia mínima será de tres años, y se podrá acreditar mediante los contratos de trabajo, unido con la vida laboral.

La justificación de la documentación de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato se realizará a través de una declaración responsable.

## 12) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Solo se tendrá en cuenta los criterios de adjudicación mediante aplicación de formulas. No aplicando los criterios de juicio de valor (sobre 2)

### **Criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas.**

Supondrá un total de 100 puntos, distribuidos de la siguiente manera:

#### **1. Proposición económica**

La máxima puntuación (75 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

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

$$X = K * \left( \frac{P_0}{P_i} \right)$$

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 12 / 22
VERIFICACIÓN	NjyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



siendo,

X= Puntuación de la oferta económica de la empresa que se puntúa.

K = Constante (75)

Po = Oferta económica más Baja (en euros )

Pi = Oferta económica de la empresa que se puntúa (en euros)

Las operaciones y las puntuaciones de este apartado se calcularán con una aproximación de dos decimales.

No se admitirán las ofertas económicas que superen el presupuesto base de licitación.

## 2. MEJORAS:

Atendiendo a lo dispuesto en el art. 145.7 de a ley de contratos, las mejoras deberán ser objetivas, cuantificables, estar especificadas y deben guardar una relación directa y funcional con las prestaciones que definen el contrato.

Las mejoras propuestas a continuación son precisamente proporcionales y funcionalmente relacionadas con las actividades de mantenimiento, inventariado y reposición de bienes, buscando incrementar la calidad, la rapidez de respuesta, y la eficiencia en la gestión de activos, elementos que perfeccionan directamente el objeto contractual.

**A)- Aumento de disponibilidad de horas de dedicación especial por lote al año.<sup>3</sup>** : Al optar por esta mejora, el adjudicatario se compromete al aumento en el porcentaje indicado de un numero de horas de dedicación especial (según opción), que quedarán a disposición de la DP SAE en caso de ser requeridas. Esto quiere decir, que si el licitador oferta esta mejora, las horas ofertadas serán consideradas como “bolsa de horas” que podrán se demandadas en su caso por el Responsable del contrato.

10 %	1,5 puntos
20 %	3 puntos
30 %	4,5 puntos

\* Nota aclaratoria: esta mejora, en ningún caso supera el 1% del PBL de cada lote (Iva excluido)

## B)- Realización y entrega de Inventarios : 5 PUNTOS

Una vez formalizado el contrato el adjudicatario se compromete a la realización, entrega y actualización permanente en formato editable y en los plazos indicados, de los siguientes inventarios:

Inventario
<b>Bienes muebles</b> con al menos los siguientes datos: identificación de cada artículo, estado, ubicación , fotos, características básicas (Actualización TRIMESTRAL)
<b>Instalaciones y edificios</b> con al menos los siguientes datos: identificación de cada edificio/instalación, estado, ubicación , fotos, planos, características básicas (Actualización SEMESTRAL)

3

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 13 / 22
VERIFICACIÓN	NJyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Los detalles de este inventario, se concretaran a través de un plan de actuación, consensado con la DP SAE Córdoba

**C)- Aumento del importe máximo de los bienes de reposición o adecuación (IVA excluido) a cargo del licitador por lote** (ver PPT) con un total de:

Opción 1: 60 €	3,5 puntos
Opción 2 : 80 €	7 puntos
Opción 3: 100 €	10,5 puntos

\*La opción 1 no está disponible en el lote 3.

Con el techo de gasto máximo **anual** asumido por el adjudicatario en cada opción: (Iva excluido)

Opción 1 (<0,5% PBL) Lote1: 840,38 € euros // Lote 2: 390,02 € euros // Lote 3: no disponible  
Opción 2 (<1% PBL) Lote1: 1.680,77 € euros // Lote 2: 780,04 € euros // Lote 3: 95,36 € Euros  
Opción 3 (<1,5% PBL) Lote1: 2.521,15 € euros // Lote 2: 1.170,06 € euros // Lote 3: 143,04 € Euros

Para el control de los bienes sujetos a esta mejora, enviará al órgano de contratación, antes de su instalación o reposición, el precio (Iva excluido) del bien para su comprobación que está en precios normales de mercado.

Esta mejora está dirigida a la reposición o adecuación de bienes distintos a los que está obligado el adjudicatario según el PPT. Opera para bienes que superen el umbral de 40 euros y estén dentro del techo de gasto asumido en cada opción de mejora. Esto es, solo computaran los bienes que superen los 40 euros y estén dentro del precio de cada cada opción, siendo el numero de unidades a reponer o adecuar indeterminadas (ya que el precio de cada una es variable) pero teniendo un presupuesto anual limitativo de la suma de todas ellas, en la cantidad que se indica anteriormente por cada opción escogida.

D) – Aumento de los servicios detallados en el punto 2.5.5. del PPT: (5 PUNTOS) Incorporación del servicio de retirada y Destrucción Certificada de Documentación Confidencial (incluyendo la que contenga datos personales) en papel de los centros. El servicio garantizará la trazabilidad y la Cadena de custodia desde la recogida hasta la destrucción.

Para la prestación del servicio, la empresa deberá acreditar su certificación vigente en la norma UNE-EN 15713:2009 o equivalente.

En caso de que la empresa adjudicataria no esté acreditada, podrá subcontratar el servicio. La empresa adjudicataria podrá optar a esta mejora mediante declaración responsable que identifique a la empresa especializada. Dicha empresa subcontratada deberá cumplir con todas las certificaciones exigidas en el punto anterior (UNE 15713 o equivalente) siendo la adjudicataria la única responsable ante la Administración de la correcta ejecución del servicio y el cumplimiento de la normativa de protección de datos.

La adjudicataria, si opta por esta mejora, deberá alojar un contenedor en cada centro relacionado en el PPT (dos en el caso de las Oficinas de Empleo, al coexistir SAE y SEPE). La retirada será periódica (ej. semanal/quincenal) o bajo demanda en un plazo máximo de 72 horas desde la solicitud, y se consensará con la Dirección Provincial del SAE. Tras cada retirada, la adjudicataria emitirá y entregará un Certificado de Destrucción que será la prueba de la prestación del servicio. El detalle de la frecuencia se integrará en el Plan de Mantenimiento Integral definitivo.

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 14 / 22
VERIFICACIÓN	N.JyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



**Parámetros objetivos para considerar una oferta anormalmente baja:**

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores normalmente bajos serán los siguientes:

Para la apreciación del carácter anormal de las ofertas se atenderá a dos criterios:

- La puntuación obtenida en los criterios de valoración distintos al precio, agrupando las ofertas en los rangos que se especifican en la tabla que se incluye a continuación.

- La desviación a la baja del precio ofertado con respecto a la media aritmética de las propuestas económicas de todos los licitadores, o al presupuesto base de licitación en caso de un solo licitador.

Así, se presumirá que es de carácter anormal la oferta que incluya una propuesta económica que sea más baja que la media en un determinado porcentaje.

***El porcentaje de reducción a aplicar para apreciar el carácter anormal de la propuesta depende de la puntuación obtenida en los criterios diferentes al precio.***

Puntuación obtenida en los criterios diferentes al precio	Porcentaje de baja con respecto a la media de todas las ofertas económicas ( <b>si existen dos o más ofertas</b> )
>20 ≤ 25	15%
>15 ≤ 20	17,5%
>10 ≤ 15	20 %
>5 ≤ 10	22,5 %
≥ 0 ≤ 5	25 %

**Cuando concorra un solo licitador, se presumirá que es anormal si la propuesta económica es inferior al presupuesto base de licitación en un determinado porcentaje. El porcentaje de reducción a aplicar para apreciar el carácter anormal de la propuesta depende de la puntuación obtenida en los criterios diferentes al precio.**

Puntuación obtenida en los criterios diferentes al precio	Porcentaje de baja con respecto al presupuesto base de licitación
>20 ≤ 25	15%
>15 ≤ 20	17,5%
>10 ≤ 15	20 %
>5 ≤ 10	22,5 %
≥ 0 ≤ 5	25 %



En estos supuestos se estará a lo previsto en la LCSP y en el RGLCAP. Cuando hubieren presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo, en el sentido del artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anomalía, aquella que fuere más baja, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurren en unión temporal.

**Criterios de desempate:**

- 1.- Proposiciones presentadas por aquellas empresas que tengan la marca de excelencia o desarrollen otras medidas destinadas a lograr la igualdad de oportunidades, cuenten con protocolo de acoso sexual y por razón de sexo, así como que las medidas de igualdad aplicadas permanezcan en el tiempo y mantengan la efectividad.
- 2.- Proposiciones presentadas por aquellas empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, tengan en su plantilla un porcentaje de personas trabajadoras con discapacidad superior al 2 %. En caso de empate entre aquéllas, tendrá preferencia la persona licitadora que disponga del mayor porcentaje de personas trabajadoras fijas con discapacidad en su plantilla.

**13)- JUSTIFICACIÓN DE LA INCORPORACIÓN DE LA MEJORA “Servicio de retirada y Destrucción Certificada de Documentación Confidencial (incluyendo la que contenga datos personales) en papel de los centros”**

La mejora consistente en la incorporación del servicio de retirada y destrucción certificada de documentación confidencial (incluida la que contenga datos personales), conforme a la norma UNE-EN 15713:2009 o equivalente, debe considerarse plenamente vinculada al objeto del contrato de mantenimiento y gestión logística de las sedes del SAE en la provincia de Córdoba, por las razones que se exponen a continuación:

1. Adecuación al objeto del contrato definido en el PPT.

El objeto del contrato incluye, dentro del apartado 2.5.5 del Pliego de Prescripciones Técnicas, un conjunto de prestaciones de carácter logístico en centros de la DP SAE Córdoba, entre las que expresamente se recoge:

- La retirada y traslado de documentación desde las distintas sedes.
- La retirada bajo demanda de enseres y material diverso generado en el funcionamiento ordinario de los centros.
- Actuaciones periódicas o puntuales derivadas de la gestión física de elementos y documentación en los centros SAE.

En consecuencia, la retirada de documentación generada en las Oficinas de Empleo —formularios, copias, borradores, solicitudes descartadas, currículums, impresos con datos personales, etc.— forma parte de las operaciones materiales y logísticas integradas en el objeto contractual. Al igual que en otros centros, con especial atención al Archivo Provincial del Organismo, así como en la propia sede de la Dirección Provincial

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 16 / 22
VERIFICACIÓN	NJyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



La mejora no introduce un servicio ajeno, sino que desarrolla y perfecciona una prestación ya contemplada, dotándola de mayores garantías técnicas y jurídicas.

## 2. Necesidad inherente al funcionamiento ordinario de los centros del SAE

Las oficinas de empleo, archivo y dirección provincial producen de manera recurrente documentación en soporte papel que:

- Contiene datos personales de los usuarios.
- No se incorpora al expediente administrativo.
- Debe ser retirada y destruida de forma periódica para evitar acumulaciones, riesgos de acceso no autorizado y disfunciones en el funcionamiento de los centros.

La gestión de esta documentación constituye una necesidad estructural y permanente, directamente vinculada a la operativa diaria de los centros del SAE y, por tanto, al objeto contractual.

En consecuencia, la mejora propuesta cumple los requisitos de vinculación, proporcionalidad y adecuación al objeto del contrato previstos en el artículo 145.5 LCSP, pudiendo ser valorada como criterio de adjudicación.

## 14) CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Condiciones especiales de tipo Medioambiental: El adjudicatario vendrá obligado a responsabilizarse de realizar una recogida selectiva de los residuos generados durante la ejecución del contrato. Así mismo deberá retirar los embalajes y envases vacíos, para depositarlos en los contenedores correspondientes o, en su caso, en el punto limpio u otro sistema de gestión de residuos autorizado.

Para justificar el cumplimiento de esta condición, el adjudicatario deberá estar en posesión de los certificados expedidos por el punto limpio, u otro sistema de gestión de residuos autorizado al depositar los residuos; o en su caso declaración responsable de haber depositado en contenedor correspondiente los mismos. Estos certificados o declaraciones responsables, podrán ser requeridos en cualquier momento por el órgano de contratación.

## 15) PENALIDADES.

Las penalidades por **demora en la ejecución parcial o total del plazo de ejecución**, serán las establecidas en el primer párrafo del artículo 193.3 de la LCSP. Por otro lado, las penalidades por cumplimiento defectuoso se impondrán en función de los incumplimientos del adjudicatario del contrato, a los efectos del presente régimen de penalidades, se clasifican en leves, graves y muy graves:

### Penalidades por cumplimiento defectuoso

1.- Por incumplir los plazos de atención regulado en el apartado **Mantenimiento correctivo. Avisos y atención de averías.**

- En caso de averías críticas, la no atención inmediata de la misma, tal y como se define en el PPT, tendrá la consideración de infracción muy grave.

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 17 / 22
VERIFICACIÓN	NJyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- En caso de las demás, tendrá la consideración de infracción grave el sobrepasar en 24 horas el plazo establecido. Si el plazo es superado en 72 horas tendrá la consideración de infracción muy grave.

2.- No cumplir con lo establecido en el **plan de mantenimiento preventivo**:

- Tendrá la consideración de infracción grave no acometer las actuaciones previstas en los anexos del PPT con la periodicidad en ellos indicados.

- Tendrá la consideración de infracción muy grave la desatención del mantenimiento preventivo establecido en el plan de mantenimiento preventivo, que provoque fallos o averías.

3.- No cumplir con los plazos que se establezcan en caso de ofertar la **mejora D**, o no presentar el correspondiente certificado de destrucción en tiempo y forma:

- Tendrá la consideración de infracción leve, tanto el retraso en presentar el certificado de destrucción como el no cumplir los plazos que se establezcan en el plan de actuación de retirada de papel.

- Si transcurridos 15 días desde el requerimiento formal el documento sigue sin presentarse, se considerará un nuevo incumplimiento, pudiendo imponerse una nueva penalidad leve

- A partir del tercer incumplimiento tendrá la consideración de infracción grave. A contar en un periodo de tiempo de 12 meses desde el primer incumplimiento.

4.- No cumplir con lo establecido en la **mejora B**, en caso de ser ofertada, ya sea en el plazo de actualización o la descripción de los bienes que lo componen, tal y como se acuerde en el plan de actuación de gestión de inventario.

- Tendrá la consideración de infracción leve, tanto el retraso en el plazo como la no descripción de los bienes, tal y como se establezca en plan de actuación consensuado.

- Si transcurridos 15 días desde el requerimiento formal el documento sigue sin presentarse, se considerará un nuevo incumplimiento, pudiendo imponerse una nueva penalidad leve.

- A partir del tercer incumplimiento tendrá la consideración de infracción grave. A contar en un periodo de 12 meses a partir del primer incumplimiento.

5.- No presentar en el plazo establecido el **Plan de mantenimiento definitivo** recogido en el punto 3 del PPT.

- Tendrá la consideración de infracción grave.

- Si transcurridos 15 días desde el requerimiento formal el documento sigue sin presentarse, se considerará un nuevo incumplimiento, pudiendo imponerse una nueva penalidad muy grave.

\* Si, aun impuesta esta segunda penalidad y efectuado un último requerimiento formal, el contratista persistiera en la no presentación del Plan de Mantenimiento Definitivo, y dado que dicho documento constituye un elemento esencial para la correcta prestación del servicio y para la programación de las actuaciones de mantenimiento, se entenderá que concurre un incumplimiento esencial de las obligaciones del contrato. En tal caso, no procederá la imposición sucesiva de nuevas penalidades por el mismo incumplimiento persistente, pudiendo iniciarse el procedimiento de resolución del contrato, conforme al artículos 211 LCSP

6.- No presentar en el plazo de los 5 primeros días del mes el **Informe sobre el estado de situación** del mes anterior, con los detalles recogidos en el PPT (punto 3.3.4)

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 18 / 22
VERIFICACIÓN	NJyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Tendrá la consideración de infracción leve.
- Si transcurridos 15 días desde el requerimiento formal el documento sigue sin presentarse, se considerará un nuevo incumplimiento, pudiendo imponerse una nueva penalidad leve.
- A partir del tercer incumplimiento tendrá la consideración de infracción grave. A contar en un periodo de 12 meses a partir del primer incumplimiento.

7.- No presentar en plazo el **Informe de mantenimiento general sobre el estado de edificio e instalaciones** recogido en el punto 3.3.2 del PTT.

- Tendrá la consideración de infracción grave.
- Si transcurridos 15 días desde el requerimiento formal el documento sigue sin presentarse, se considerará un nuevo incumplimiento, pudiendo imponerse una nueva penalidad grave.
- A partir del tercer incumplimiento tendrá la consideración de infracción muy grave. A contar en un periodo de 12 meses a partir del primer incumplimiento .

8.- Deficiencias en las tareas correctivas por negligencia o dolo, considerando como deficiencia tanto la inoperancia de la medida adoptada como la mala ejecución de la misma.

- Grave, si debido a esta ineficiencia se ocasiona la paralización del servicio publico prestado.
- Leve, si no se encuadra en el apartado anterior.

9.- Se consideraran como infracciones leves y graves las siguientes actuaciones:

Graves:

- Incumplimiento del Plan de mantenimiento definitivo o de las obligaciones contractuales que se contienen en este pliego que ocasionen daños probados o paralización injustificada de la actividad administrativa en más de una jornada.
- Falta de consecución, durante dos periodos de evaluación seguidos, de los niveles de calidad fijados.

Leves:

- Incumplimiento del Plan de mantenimiento definitivo o de las obligaciones contractuales que se contienen en este pliego de inferior incidencia a los recogidos en el epígrafe anterior.
- Falta de consecución, en una de las evaluaciones, de los niveles de calidad fijados.
- No mantener actualizada la documentación técnica recogida en el apartado 3.2 del PPT.
- No proporcionar los informes y datos cuya entrega esté establecida en el PPT.

- La suma de las penalidades no puede superar el 50% del importe de Adjudicación del contrato.

- La imposición de estas penalidades requerirán acuerdo del órgano de contratación adoptado a propuesta del responsable del contrato (art. 194.2 LCSP).

- Un mismo hecho no podrá ser sancionado simultáneamente conforme a dos o más apartados del presente régimen de penalidades. En caso de concurrencia, se aplicará la infracción de mayor gravedad.

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 19 / 22
VERIFICACIÓN	NJyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Los tipos de infracciones, por cumplimiento defectuoso, serán sancionados con las penalidades fijadas por la siguiente tabla:

INFRACCIÓN	PENALIDAD
Leve	El 2.5% del último importe facturado. A deducir de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista, o en su defecto, sobre la garantía que en su caso se hubiera constituido. Esta deducción de cantidades será efectiva a la resolución del expediente de penalidad.
Grave	El 5 % del último importe facturado. A deducir de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista, o en su defecto, sobre la garantía que en su caso se hubiera constituido. Esta deducción de cantidades será efectiva a la resolución del expediente de penalidad.
Muy Grave	El 10 % del último importe facturado. A deducir de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista, o en su defecto, sobre la garantía que en su caso se hubiera constituido. Esta deducción de cantidades será efectiva a la resolución del expediente de penalidad.

Para la imposición de este tipo de penalidades, se sustanciará el siguiente expediente:

- El expediente de penalización se iniciará, mediante informe del responsable del contrato previa consulta a la unidad de seguimiento del contrato, el cual expondrá los motivos y emitirá Propuesta de Penalización, en la que se explicitarán: las causas que la han originado; proposición económica de penalización y el modo a seguir para hacerla efectiva.
- Una vez generada la Propuesta de Penalización dará lugar al “Acuerdo de Inicio”, el cual será emitido por el Director Provincial del SAE de Córdoba. Dicho Acuerdo de Inicio, le será notificado a la persona contratista, pudiendo este efectuar las alegaciones que estime oportunas. El responsable del contrato emitirá una nueva Propuesta de Penalización previa consulta a la unidad de seguimiento del contrato, en el caso de aceptar las alegaciones efectuadas por la persona contratista, la cual se elevará a Resolución de Penalización del Servicio y será notificada la misma a la persona contratista.

En resumen, **el expediente de penalización** deberá contener los siguientes documentos:

- Informe del órgano de contratación exponiendo los motivos del incumplimiento contractual y Propuesta de Penalización.
- Resolución de Acuerdo de Inicio, emitido por el Órgano de Contratación.
- Notificación a la persona contratista.
- Presentación de alegaciones por parte de la persona contratista.
- Nueva Propuesta de Penalización, en caso de aceptar las alegaciones de la persona contratista, previo informe del órgano de contratación.
- Resolución del expediente por parte del Órgano de Contratación.

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 20 / 22
VERIFICACIÓN	NjyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



### **Penalidades por incumplimiento de la obligación de información sobre las condiciones de subrogación en contratos de trabajo:**

Será considerado como MUY GRAVE el no Garantizar que el proceso de subrogación se realiza sin interrupciones ni pérdida de derechos, y que el nuevo contratista recibe la información necesaria para asumir correctamente la plantilla

10% del último importe facturado, a detracer de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o en su defecto sobre la garantía que en su caso se hubiera constituido. Esta detracción de cantidades sera efectiva a la resolución del expediente de penalidad.

### **Penalidades por incumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral:**

Se velará por el cumplimiento de los convenios colectivos sectoriales y territoriales aplicables a los trabajadores que el Adjudicatario destine a la prestación de los servicios contratados, por motivo de impago de nóminas, devengo incorrecto de retribuciones o pérdida de otros derechos laborales que deban reconocerse a estos trabajadores, en concreto:

- Impago de nóminas a las personas trabajadoras adscritas al contrato dentro del plazo legalmente establecido: penalidad de hasta el 5 % del precio del contrato.
- Retrasos reiterados en el pago de salarios por más de dos meses consecutivos: penalidad de hasta el 3% del precio del contrato.
- Aplicación de condiciones salariales inferiores a las establecidas en el convenio colectivo de aplicación, cuando sea grave y dolosa: penalidad de hasta el 5% del precio del contrato.

A detracer de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o en su defecto sobre la garantía que en su caso se hubiera constituido. Esta detracción de cantidades sera efectiva a la resolución del expediente de penalidad.

La DP SAE, podrá requerir en cualquier momento la documentación acreditativa necesaria (nóminas, RNT, RLC justificantes de transferencia, etc.) para verificar el cumplimiento de estas condiciones

### **Penalidades por incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución del contrato**

Sera considerado como falta MUY GRAVE, la cual llevara aparejada una penalidad correspondiente al 10% del último importe facturado, a detracer de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o en su defecto sobre la garantía que en su caso se hubiera constituido. Esta detracción de cantidades sera efectiva a la resolución del expediente de penalidad.

## **16) OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

**Plazo de garantía:** 3 meses. Este tiempo de garantía dará comienzo con el Acta de Recepción Favorable. Si en el Acta de Recepción se constatan defectos o deficiencias, el contratista dispondrá de un plazo de 3 meses para su completa subsanación .Una vez subsanados los defectos y formalizada la nueva Acta de Recepción Favorable, comenzará a contar el plazo de garantía de 3 meses .

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 21 / 22
VERIFICACIÓN	NJyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



**Programa de trabajo:** Sí, definido en el PPT como “Plan de mantenimiento definitivo”.

**Cesión del contrato:** Sí, según lo establecido en el art. 214 LCSP

**Posibilidad de modificación del contrato:** Solo permitidas las modificaciones al alza

**Causas:**

Según lo dispuesto en el apartado 2 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, será causa de modificación del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los órganos de gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista en el documento contractual.

**Alcance y límites de la modificación:**

- El precio del contrato se modificará a la baja en el mismo porcentaje en que se reduzca su financiación, sin perjuicio del límite porcentual a partir del cual operará la cláusula de resolución incluida en el presente pliego. Consecuentemente se reducirán o modificarán proporcionalmente las obligaciones de la persona contratista.
- Porcentaje máximo del precio del contrato al que pueda afectar: 20 %

El porcentaje de reducción del precio del contrato, en caso de hacerse efectivo, lleva aparejado una reducción en el TIEMPO de la prestación en el mismo porcentaje que diera lugar.

LA COORDINADORA PROVINCIAL DEL SAE DE CÓRDOBA

Fdo.: Emilia Pulido Pareja

EMILIA PULIDO PAREJA		30/12/2025 08:56:02	PÁGINA: 22 / 22
VERIFICACIÓN	NJyGw3LqNpeqjWUVNOJRme6tj0F911	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	