

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE PROCEDER A LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DE EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE USO COMPARTIDO SITO EN C/ DOCTOR EDUARDO GARCÍA-TRIVIÑO LÓPEZ N.º 15 DE JAÉN.**

**CONTR 2026 2442**

**SERVICIO PROPONENTE:** SECRETARÍA GENERAL PROVINCIAL DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS EN JAÉN

**PARTIDA PRESUPUESTARIA** 1000020000/G/12S/21200/23/01

**PAGOS:** PARCIALES

Se propone el inicio de la tramitación del expediente administrativo para la contratación del servicio de mantenimiento integral y gestión técnica del edificio administrativo de uso compartido sito en C/ Doctor Eduardo García-Triviño López n.º 15 de Jaén . El contrato vigente con la empresa INGEMANSUR, S.L. finaliza el próximo día 30/11/2026 y según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que lo rige no existe posibilidad de otra prórroga.

El Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías (BOJA extr. n.º 25, de 26 de julio) y sus posteriores modificaciones, organiza la Administración de la Junta de Andalucía en distintas Consejerías, estableciendo la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos.

El Decreto 153/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos (BOJA extr. n.º 28 de 11 de agosto), atribuye a las personas titulares de la Delegación del Gobierno, Delegación Territorial o Delegación Provincial a la que estén adscritos los servicios periféricos de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos las funciones de aprobación de gastos, su compromiso, liquidación y propuesta de pago previstas en el artículo 52 del texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, en relación a los créditos que se les asignen para atender los gastos propios de los servicios a su cargo, cualquiera que sea la naturaleza y cuantía de estos. Asimismo, se les atribuyen todas las facultades del órgano de contratación, de conformidad con la normativa aplicable en materia de contratos del sector público y demás normas que sean de aplicación, en relación a los contratos administrativos regulados en la misma derivados de la gestión de los créditos para gastos propios de los servicios a su cargo y cuya cuantía no exceda de 400.000 euros. No obstante, en los contratos derivados de la gestión y administración de edificios administrativos múltiples estas facultades se ejercerán sin el citado límite económico. Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio de las competencias que se les atribuyan en la normativa reguladora de la gestión de sedes administrativas.

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, en su artículo 1, punto uno, determina que La Consejería de Política Industrial y Energía pasa a denominarse Consejería de Industria, Energía y Minas.

El Decreto del Presidente 5/2025, de 15 de octubre, por el que se modifica el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, en su artículo único, punto uno, determina que la

C/ Doctor Eduardo García Triviño López nº15. 23071 Jaén. Tfno.: 953 368 500.  
Correo electrónico: delegacion.jaen.cehyfe@juntadeandalucia.es



SERGIO VERA MONTORO		13/01/2026 12:02:02	PÁGINA: 1 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7V3D0qaq72mOO7x7skiZSclb6	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos pasa a denominarse Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social.

En cuanto al procedimiento de licitación, se considera imprescindible proceder a la contratación de este servicio con terceros, ajenos a la Administración, dado que, actualmente, esta Secretaría General no cuenta con personal, laboral o funcionario, para atender la prestación de este servicio.

La forma de adjudicación será el Procedimiento abierto, conforme a lo dispuesto en los artículo 156 y ss, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

SERGIO VERA MONTORO		13/01/2026 12:02:02	PÁGINA: 2 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7V3D0qaq72mOO7x7skiZSCl6	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## **1. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN**

**1.1. Número de expediente de contratación:** CONTR 2026 2442

**1.2. Denominación del expediente:** CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE USO COMPARTIDO SITO EN C/ DOCTOR EDUARDO GARCÍA-TRIVIÑO LÓPEZ N.º 15 DE JAÉN.

**1.3. Tipo de contrato:** Servicios.

**1.4. Objeto de la contratación:** Servicio de mantenimiento integral de todas las instalaciones y gestión técnica del edificio administrativo de uso compartido sito en C/ Doctor Eduardo García-Triviño López n.º 15 de Jaén, a fin de garantizar la permanente disponibilidad

**1.5. Código CPV:** 50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de edificios.

## **2. ÓRGANOS INTERVINIENTES**

**2.1 Órgano de contratación:** DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA, FONDOS EUROPEOS Y DIÁLOGO SOCIAL EN JAÉN .

**2.2. Código DIR3:** A01041440

**2.3 Denominación del órgano gestor:** DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA, FONDOS EUROPEOS Y DIÁLOGO SOCIAL EN JAÉN .

La Resolución de la Dirección General del Patrimonio, de 20 de diciembre de 2022, resuelve adscribir el edificio administrativo de uso compartido situado en la calle Doctor Eduardo García Triviño López n.º 15 de Jaén a la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos. En este edificio tienen sede administrativa la Delegación Territorial de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y de Industria, Energía y Minas, la Agencia Tributaria de Andalucía en la provincia, la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, y la Agencia Digital de Andalucía.

Resolución del Delegado Territorial De Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Política Industrial y Energía en Jaén de fecha 29/12/22, por la que se designa Persona Gestora y Comisión Coordinadora para el Edificio Administrativo sito en Calle Doctor Eduardo García-Triviño núm 15 en Jaén.

## **3. NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN**

Según el artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las directivas el Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (RCL 2017, 1303), la celebración de contratos por parte de las Administraciones Públicas requiere la motivación de la necesidad del mismo, en los términos previstos en el artículo 28 de la citada Ley.

El servicio que se pretende contratar resulta imprescindible para cubrir las necesidades del inmueble, tanto por el número de efectivos que trabajan en él como por el de personas administradas que diariamente acuden a sus oficinas para realizar cualquier gestión administrativa.

Debido a la ineludible necesidad de realizar el mantenimiento de las instalaciones y gestión técnica de esta sede administrativa, para garantizar la permanente disponibilidad del edificio que la integra, y no disponer

SERGIO VERA MONTORO		13/01/2026 12:02:02	PÁGINA: 3 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7V3D0qaq72mOO7x7skiZSCLb6	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



de medios técnicos y humanos necesarios para su realización, se propone la tramitación del correspondiente expediente de contratación, con el fin de cubrir las circunstancias descritas durante el periodo de **24 meses** desde la fecha de adjudicación, **con la posibilidad de realizar hasta tres prórrogas de hasta 12 meses cada una**, utilizando para ello un procedimiento abierto, conforme a lo dispuesto en los artículo 156 y siguientes, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

#### **4. ESTIMACIÓN DEL PRECIO DEL CONTRATO Y FINANCIACIÓN**

- 4.1.** Importe IVA excluido: **119.615,86 €**
- 4.2.** IVA imputable (tipo y cuantía) - 21% : 25.119,34 €
- 4.3** Presupuesto base de licitación total, IVA incluido: **144.735,20 €**
- 4.4.** Valor estimado del contrato: **299.039,65 €**
- 4.5.** Posición presupuestaria: G/12S/21200/23

El presupuesto base de licitación viene justificado en el Anexo I de este documento

#### **5. DECLARACIONES EXPRESAS**

La contratación propuesta tiene por objeto la prestación de servicios y, por tanto, se declara expresamente que no implica la realización por parte de la persona contratista o su personal de funciones, tareas o actuaciones que impliquen su participación directa o indirecta en el ejercicio de potestades públicas o en la salvaguarda de los intereses generales de la Administración autonómica, así como que la necesidad descrita en el apartado 3 no puede ser satisfecha con medios propios de órgano de contratación.

EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL  
Fdo.: Sergio Vera Montoro

SERGIO VERA MONTORO		13/01/2026 12:02:02	PÁGINA: 4 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7V3D0qaq72mOO7x7skiZSclb6	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## ANEXO I

### JUSTIFICACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL IMPORTE BASE DE LICITACIÓN

#### ESTIMACIÓN DE COSTES POR CONCEPTOS

A continuación, se indica de forma ordenada y de acuerdo con lo establecido en los artículos 100 y 101 de la LCSP, la estructura de costes del presente contrato.

#### **A. COSTES DIRECTOS: 52.182,42 €**

##### **A.1.- Costes de personal: 36.307,42 €**

En este apartado se indican los costes de personal que deberá asumir la empresa adjudicataria al poner a disposición de la Administración los trabajadores que son necesarios para la ejecución del contrato de servicios de mantenimiento integral y gestión técnica del edificio de uso compartido.

Se ha calculado de acuerdo a los datos facilitados por la actual empresa adjudicataria para el año 2025 (**teniendo en cuenta que corresponden a una estimación anual para el ejercicio 2025, calculada como si el trabajador hubiera prestado servicios durante la totalidad del año, dado que su fecha de antigüedad es el 11/04/2025**) según el Convenio Colectivo para la Industria Siderometalúrgica de la Provincia de Jaén, vigente para los años 2023, 2024 y 2025, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén el día 29 de marzo de 2023 (BOP n.º 60) y código de convenio 2300007511982.

Por ser más operativo, se han hecho los cálculos para un período de 12 meses, para luego proceder a ajustarlos a la duración que va a tener el contrato, es decir, 24 meses

De acuerdo con el artículo 22 del mencionado convenio, la nueva empresa concesionaria se hará cargo de los trabajadores/as que estaban adscritos a la empresa saliente y en las mismas condiciones que los mismos disfrutaren en la empresa sustituida.

##### **A.1.1.- Salario bruto: 23.310,61 € (21.785,62 € + 7% = 21.785,62 € + 1.524,99 €)**

Compuesto por:

\* Sueldo base: El que figura en la tabla anexa del convenio (29,75 €/día)

\* Complementos: - Plus de convenio: 8,65 €/día

- Plus de asistencia: 7,16 €/día, incluidas vacaciones, excepto domingos y festivos

- Plus carencia de incentivos: 0,69 €/hora efectiva de trabajo

- Plus absentismo: 69,55 €/mes

- Plus transporte: 58,06 €/mes, excepto vacaciones

\* Pagas extraordinarias: 2 pagas extraordinarias en los meses de julio y diciembre, cuya cuantía estará integrada por los siguientes conceptos: 30 días de salario base, plus de convenio, complemento del artículo 39 (en este caso no procede, ya que el trabajador se ha incorporado el día 11/04/2025) y prima de asistencia.

Aplicando el artículo 29 del convenio colectivo en vigor, en el que se indica que tanto en 2024 como en 2025, el incremento de la retribuciones sería de un 2% en todos los conceptos salariales, salvo los contemplados en los artículos 31bis y 59, y teniendo en cuenta que el contrato que nos ocupa tendrá una duración de 2 años (desde el día 1/12/2026 hasta el 30/11/2028, con la posibilidad de realizar hasta tres prórrogas de hasta 12 meses cada una), se ha considerado adecuado aplicar un 7% de subida media al salario

SERGIO VERA MONTORO		13/01/2026 12:02:02	PÁGINA: 5 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7V3D0qaq72mOO7x7skiZSclb6	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



bruto anual facilitado por la actual empresa adjudicataria (21.785,62 €) y utilizar la cantidad resultante para calcular el resto de costes.

#### **A.1.2.- Aportación empresarial: 8.011,39 €**

Según el Real Decreto-ley 2/2023, de 16 de marzo, de medidas urgentes para la ampliación de derechos de los pensionistas, la reducción de la brecha de género y el establecimiento de un nuevo marco de sostenibilidad del sistema público de pensiones, en su «Disposición transitoria cuadragésima tercera. Aplicación del Mecanismo de Equidad Intergeneracional. La cotización finalista del Mecanismo de Equidad Intergeneracional prevista en el artículo 127 bis tendrá efectos desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2050, con arreglo a la siguiente escala:

En el año 2023, será de 0,60 puntos porcentuales, de los que el 0,50 corresponderá a la empresa y el 0,10 al trabajador.

En el año 2024, será de 0,70 puntos porcentuales, de los que el 0,58 corresponderá a la empresa y el 0,12 al trabajador.

En el año 2025, será de 0,80 puntos porcentuales, de los que el 0,67 corresponderá a la empresa y el 0,13 al trabajador.

En el año 2026, será de 0,90 puntos porcentuales, de los que el 0,75 corresponderá a la empresa y el 0,15 al trabajador.

En el año 2027, será de 1 punto porcentual, del que el 0,83 corresponderá a la empresa y el 0,17 al trabajador.

En el año 2028, será de 1,10 puntos porcentuales, de los que el 0,92 corresponderá a la empresa y el 0,18 al trabajador.

En el año 2029, será de 1,2 puntos porcentuales, de los que el 1,00 corresponderá a la empresa y el 0,2 al trabajador.

Desde el año 2030 hasta 2050 se mantendrá el mismo porcentaje del 1,2, con igual distribución entre empresario y trabajador.»

Por lo tanto:

-2026: [(23.310,61 € x 34,25%) / 12 meses] x 1 mes = 665,32 €

-2027: 23.310,61 € x 34,33% = 8.002,53 €

-2028: [(23.310,61 € x 34,42%) / 12 meses] x 11 meses = 7.354,93 €

MEDIA ANUAL: (665,32 € + 8.002,53 € + 7.354,93 €) / 2 años = 16.022,78 € / 2 años = 8.011,39 €

#### **A.1.3.- Vacaciones: 2.610,17 €**

Según establece el Convenio, los treinta días de vacaciones serán retribuidos conforme al promedio obtenido por el trabajador/a de todos los conceptos salariales en los tres últimos meses trabajados al inicio de las mismas.

(23.310,61 € + 8.011,39 €) / 12 meses = 31.322,00 € / 12 meses = 2.610,17 €

#### **A.1.4.- Absentismo: 2.375,25 €**

En caso de ausentarse la persona encargada habitualmente de las instalaciones por cualquier motivo (enfermedad, vacaciones, licencias, etc.) el adjudicatario deberá enviar personal sustituto, de acuerdo con el pliego de Prescripciones Técnicas.

En relación con los casos de sustitución de los trabajadores habitualmente destinados al servicio, y dado que no existen datos oficiales sobre absentismo en España para su análisis y consideración, es necesario

SERGIO VERA MONTORO		13/01/2026 12:02:02	PÁGINA: 6 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7V3D0qaq72mOO7x7skiZSclb6	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



recurrir a fuentes complementarias. Así la “Encuesta Trimestral de Coste laboral” (ETCL), elaborada por el Instituto Nacional de estadística, proporciona niveles e indicadores sobre los costes salariales y es fuente de información fundamental para la elaboración de algunos euroindicadores, como el ICLA (Índice de coste laboral armonizado).

Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, la tasa de absentismo en España se encuentra alrededor del 7%.

Según los datos disponibles y con las estimaciones realizadas, este coste de personal correspondería a la siguiente ecuación:

$$\begin{aligned} & (\text{Salario bruto} + \text{Aportación empresarial} + \text{Vacaciones}) \times \text{absentismo} = \\ & (23.310,61 \text{ €} + 8.011,39 \text{ €} + 2.610,17 \text{ €}) \times 7\% = 33.932,17 \text{ €} \times 7\% = 2.375,25 \text{ €} \end{aligned}$$

Según los datos disponibles y con las estimaciones realizadas, el coste de personal resultaría de la siguiente suma:

COSTE DE PERSONAL: Salario bruto + Aportac. empresarial + Vacaciones + Absentismo = 23.310,61 € + 8.011,39 € + 2.610,17 € + 2.375,25 € = 36.307,42 €
---

**A.2.- Costes de revisiones de mantenimiento preventivo específico, en los que es opcional la subcontratación, incluidos los costes de intervención de los Organismos de Control Autorizados (OCA): 12.575,00 € (IVA excluido).**

Si no pudieran ser realizados por trabajadores de la propia empresa podrían ser subcontratados, siempre que la normativa aplicable no lo impida. Los trabajos de mantenimiento preventivo específico y su coste estimado son los que se indican a continuación:

Instalación eléctrica (alta, media y baja tensión), transformadores, tomas de tierra, etc	2.000 €
Instalaciones térmicas: climatización, calefacción, ventilación, etc	2.500 €
Aparatos elevadores y góndola	4.000 €
Fontanería y red de saneamiento	1.000 €
Puertas automáticas	500 €
Instalación contra incendios	1.000 €
Sistemas de gestión y control de las instalaciones, GMAO, etc	500 €
Pararrayos	500 €
Comunicaciones y Telecomunicaciones	500 €
Desfibriladores	75 €

SERGIO VERA MONTORO		13/01/2026 12:02:02	PÁGINA: 7 / 9
VERIFICACIÓN	NjyGw7V3D0qaq72mOO7x7skiZSclb6	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Para calcular el coste del mantenimiento preventivo y técnico legal se ha contemplado la opción de la subcontratación y se ha considerado el gasto del edificio de ejercicios anteriores para la realización de estos trabajos. No obstante, si los ejecuta la empresa con sus propios medios, o mediante acuerdos con otras empresas especializadas sus costes serían inferiores.

### A.3.- Costes de medios materiales del adjudicatario: 3.300,00 (IVA excluido)

Este apartado comprende el coste de los equipos, herramientas y medios usados para dar un buen servicio de mantenimiento, según precios de mercado, que la empresa adjudicataria deberá suministrar:

Uniforme para equipar a sus empleados	500 €
Equipos y herramientas ajustados a la normativa vigente	1.000 €
Sistemas de intercomunicación y localización inmediata	300 €
Medios auxiliares (elevadores, andamios, escaleras, señalización, medios de seguridad, equipamiento EPI, etc	1.500 €

TOTAL COSTES DIRECTOS: A.1 + A.2 + A.3 = 36.307,42 € + 12.575,00 € + 3.300,00 = 52.182,42 €
--

### **B.GASTOS GENERALES (DETERMINACIÓN DE LOS PORCENTAJES DE COSTES DIRECTOS, GASTOS GENERALES DE ESTRUCTURA Y BENEFICIO INDUSTRIAL ,COSTES INDIRECTOS INCLUIDOS)**

Se obtienen a partir de la información sobre ratios sectoriales proporcionada en fecha 7 de enero de 2026 por la Central de Balances del Banco de España para el Sector de Actividad (CNAE): N811 Servicios integrales a edificios e instalaciones, en el ultimo ejercicio disponible 2024, para cifra neta de negocios del total de tamaños en España y tomando como valor Q2 (mediana de la serie). Con estos valores, y considerando que los costes directos de esta actividad, lo componen, el coste de personal, los costes de revisiones de mantenimiento preventivo específico y los costes de medios materiales del adjudicatario, se calculan los siguientes porcentajes.

R01	Valor Añadido/Cifra neta de negocios	66,3%
R02	Gastos de personal/Cifra neta de negocios	55,57%
R03	Resultado Económico Bruto/Cifra neta de negocios	6,24%
R14	Inmovilizado Material/Total activo	5,67%

A) Valor de Ventas: B+C+D (87,25% + 6,24% +6,51% = 100,00%)

B) Total coste de Ventas (Costes Directos): (100-R01) x (1-R14/100) + R02: 87,25%

C) Beneficio Industrial = R03 Resultado Económico bruto/Cifra Neta de Negocios: 6,24%

SERGIO VERA MONTORO		13/01/2026 12:02:02	PÁGINA: 8 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7V3D0qaq72mOO7x7skiZSCLb6	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



D) Gastos Generales de Estructura: 100-B-C: 6,51%

<b>RESUMEN DE COSTES</b>	<b>IMPORTE ANUAL</b>	<b>IMPORTE DURANTE LOS 24 MESES DE DURACIÓN DEL CONTRATO</b>
Costes directos (costes de personal, revisiones de mantenimiento preventivo específico y medios materiales del adjudicatario) 87,25%	52.182,42 €	104.364,84 €
Beneficio industrial 6,24%	3.732,01 €	7.464,02 €
Gastos generales (costes indirectos incluidos) 6,51%	3.893,50 €	7.787,00 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA EXCLUIDO)</b>	<b>59.807,93 €</b>	<b>119.615,86 €</b>
IVA 21%	12.559,67 €	25.119,34 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA INCLUIDO)</b>	<b>72.367,60 €</b>	<b>144.735,20 €</b>

Vistos los costes señalados en los apartados anteriores, para el servicio de mantenimiento integral y gestión técnica que se integra en la contratación que se pretende licitar, se ha calculado un **presupuesto base de licitación de 144.735,20 € (IVA incluido)**

**Total valor estimado del contrato: 299.039,65 €**

SERGIO VERA MONTORO		13/01/2026 12:02:02	PÁGINA: 9 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw7V3D0qaq72mOO7x7skiZSClb6	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	