

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE PROCEDER A LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DE EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE USO MÚLTIPLE SITO EN PASEO DE LA ESTACIÓN 19, DE JAÉN.

CONTR 2026 12064

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

PARTIDA PRESUPUESTARIA 3100022302/G/61G/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 múltiple, sito en Paseo de la Estación 19 de Jaén. El contrato vigente con la empresa INGEMANSUR, S.L. finaliza el próximo día 31/10/2026 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 Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos pasa a denominarse Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social.

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



SERGIO VERA MONTORO		19/01/2026 08:42:10	PÁGINA: 1 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw651k3uEuMSGR0y83UX1CNokaq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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		19/01/2026 08:42:10	PÁGINA: 2 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw651k3uEuMSGR0y83UX1CNokaq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

1.1. Número de expediente de contratación: CONTR 2026 12064

1.2. Denominación del expediente: CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y GESTIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE USO MÚLTIPLE SITO EN PASEO DE LA ESTACIÓN, 19 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 múltiple sito en Paseo de la Estación, 19 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: GE0010524

2.3 Denominación del órgano gestor: PATRIMONIO JAÉN .

De acuerdo con la Resolución de la Dirección General del Patrimonio, de 29 de julio de 2020, se adscribe a la citada Dirección General el edificio administrativo situado en Paseo de la Estación, n.º 19, anotado con el n.º 2000003478 en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En fecha 31 de agosto de 2021 se constituye y pone en funcionamiento la Comisión Coordinadora del edificio.

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 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.

SERGIO VERA MONTORO		19/01/2026 08:42:10	PÁGINA: 3 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw65Ik3uEuMSGROy83UX1CNokaq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4. ESTIMACIÓN DEL PRECIO DEL CONTRATO Y FINANCIACIÓN

- 4.1.** Importe IVA excluido: **123.482,02 €**
- 4.2.** IVA imputable (tipo y cuantía), 21% : **25.931,24 €**
- 4.3** Presupuesto base de licitación total, IVA incluido: **149.413,26 €**
- 4.4.** Valor estimado del contrato: **308.705,05 €**
- 4.5.** Posición presupuestaria: G/61G/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		19/01/2026 08:42:10	PÁGINA: 4 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw651k3uEuMSGR0y83UX1CNokaq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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: 53.869,03 €

A.1.- Costes de personal: 37.694,03 €.

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 múltiple.

Se ha calculado de acuerdo a los datos facilitados por la actual empresa adjudicataria para el año 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.

Debido a nuevas necesidad surgidas en el Edificio, se ha decidido pasar a la persona trabajadora a jornada completa, pasando de las 35 a las 40 horas semanales.

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 las personas trabajadoras 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: 24.202,14 € (22.618,82 € + 7% = 22.618,82 € + 1.583,32 €)

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
- Antigüedad: El resultado de multiplicar el número de quinquenios por el valor del mismo que aparece en las tablas salariales del convenio 41,04 euros

* 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 y prima de asistencia.

SERGIO VERA MONTORO		19/01/2026 08:42:10	PÁGINA: 5 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw651k3uEuMSGR0y83UX1CNokaq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 1/11/2026 hasta el 31/10/2028, 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 bruto anual y utilizar la cantidad resultante para calcular el resto de costes.

A.1.2.- Aportación empresarial: 8.316,07 €

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: [(24.202,14 € x 34,25%) / 12 meses] x 2 mes = 1.381,54 €

-2027: 24.202,14 € x 34,33% = 8.308,60 €

-2028: [(24.202,14 € x 34,42%) / 12 meses] x 10 meses = 6.942,00 €

MEDIA ANUAL: (1.381,54 € + 8.308,60 € + 6.942,00 €) / 2 años = 16.632,14 € / 2 años = 8.316,07 €

A.1.3.- Vacaciones: 2.709,85 €

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.

(24.202,14 € + 8.316,07 €) / 12 meses = 32518,21 € / 12 meses = 2.709,85 €

A.1.4.- Absentismo: 2.465,97 €

SERGIO VERA MONTORO		19/01/2026 08:42:10	PÁGINA: 6 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw65Ik3uEuMSGR0y83UX1CNokaq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 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:

$$\begin{aligned} &(\text{Salario bruto} + \text{Aportación empresarial} + \text{Vacaciones}) \times \text{absentismo} = \\ &(24.202,14 \text{ €} + 8.316,07 \text{ €} + 2.709,85 \text{ €}) \times 7\% = 35.228,06 \text{ €} \times 7\% = 2.465,97 \text{ €} \end{aligned}$$

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

<p>COSTE DE PERSONAL: Salario bruto + Aportac. empresarial + Vacaciones + Absentismo = 24.202,14 € + 8.316,07 € + 2.709,85 € + 2.465,97 € = 37.694,03 €</p>

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): 12.875,00 € (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 €

SERGIO VERA MONTORO		19/01/2026 08:42:10	PÁGINA: 7 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw65Ik3uEuMSGR0y83UX1CNokaq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Comunicaciones y Telecomunicaciones	500 €
Desfibriladores	75 €
Línea de Vida	300 €

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 = 37.694,03 €+ 12.875,00 € + 3.300,00 = 53.869,03 €

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 último 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%

SERGIO VERA MONTORO		19/01/2026 08:42:10	PÁGINA: 8 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw651k3uEuMSGR0y83UX1CNokaq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

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

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

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

RESUMEN DE COSTES	IMPORTE ANUAL	IMPORTE DURANTE LOS 24 MESES DE DURACIÓN DEL CONTRATO
Costes directos (costes de personal, revisiones de mantenimiento preventivo específico y medios materiales del adjudicatario) 87,25%	53.869,03 €	107.738,06 €
Beneficio industrial 6,24%	3.852,64 €	7.705,28 €
Gastos generales (costes indirectos incluidos) 6,51%	4.019,34 €	8.038,68 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA EXCLUIDO)	61.741,01 €	123.482,02 €
IVA 21%	12.965,62 €	25.931,24 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA INCLUIDO)	74.706,63 €	149.413,26 €

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 149.413,26 € (IVA incluido)**

Total valor estimado del contrato: 308.705,05 €

SERGIO VERA MONTORO		19/01/2026 08:42:10	PÁGINA: 9 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGw65lk3uEuMSGR0y83UX1CNokaq	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	