

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA PROCEDER A LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO SITO EN GRANADA, AVENIDA DE MADRID, Nº 7 DE GRANADA

CONTR/2025/740202

De conformidad con el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP) se elabora la presente memoria para justificar la necesidad e idoneidad del contrato del servicio de mantenimiento y gestión técnica del Edificio sito en Granada, Avenida de Madrid, nº7.

1.- OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO.

1.1.- Objeto.

Título: SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y GESTIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO SITO EN GRANADA, AVENIDA DE MADRID, Nº 7.

Localidad: Granada.

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

El objeto del contrato es restablecer un servicio para el mantenimiento general, control y supervisión de las instalaciones técnicas del Edificio sito en Granada, Avenida de Madrid, n.º 7, para de garantizar su correcto y continuo funcionamiento.

1.2.- Justificación de las necesidades a satisfacer.

Las dependencias ocupadas por la Junta de Andalucía en el Edificio sito en Granada, Avenida de Madrid, n.º 7, son la sede de varias dependencias administrativas de la Junta de Andalucía, concretamente, de las Delegación Territoriales de las Consejerías de Justicia, Administración Local y Función Pública y Turismo y Andalucía Exterior.

Mediante el Decreto Ley 16/2020, de 16 de junio, se simplifica y racionaliza la contratación, gestión y administración de los edificios administrativos bajo el principio de gestión unificada de los edificios. Este principio implica que en cada inmueble exista un único órgano responsable de la gestión y administración del edificio.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del Artículo 32 del referido Decreto Ley, con fecha 21 de julio de 2020, se dictó Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se modificaba la adscripción de los edificios administrativos compartidos, quedando adscritas, según se recoge en el Anexo de la mencionada Resolución, las plantas 2ª a 8ª del edificio sito en Av. De Madrid, n.º 7 de Granada, a la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, y desde enero de 2023, a la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública.



ROSARIO MARIA AGUILERA DE LA FUENTE		21/01/2026 16:51:00	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwCx7eH5T5H80hs00pW9m6Mk5Um	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Según se establece en la Disposición Transitoria 1ª del mencionado Decreto Ley 16/2020, de 16 de junio, la gestión de los contratos asociados a los edificios y los gastos derivados de los mismos, así como los demás gastos vinculados al inmueble, a los que se refiere el artículo 31. 2, deberán estar adaptados al presente decreto-ley en el ejercicio presupuestario 2021 de manera que correspondan al órgano designado como responsable de la gestión y administración del edificio. En este sentido, corresponde a esta Delegación, la tramitación del correspondiente al contrato de mantenimiento y gestión técnica del edificio sito en la Av. De Madrid, n.º 7 en Granada.

El mantenimiento y la gestión de las instalaciones del Edificio sito en Granada, Avenida de Madrid, n.º 7, es imprescindible para un adecuado desarrollo de las funciones administrativas y conlleva necesariamente unos gastos que deben imputarse con cargo a la partida presupuestaria 212.00.

El contrato vigente, suscrito entre esta Delegación Territorial y la empresa MONCOBRA SA tiene prevista su finalización el próximo día 30 de noviembre de 2026; toda vez que las necesidades del servicio invitan a la continuación del mismo, se considera necesaria la autorización y disposición del crédito necesario que garantice la prestación del servicio durante el periodo que va desde el 1 de diciembre de 2026 hasta el 30 de noviembre de 2028.

1.3.- Justificación de la insuficiencia de medios.

El correcto funcionamiento de las instalaciones del Edificio requiere la existencia de una dirección técnica y de los correspondientes mantenimientos -técnico legal, predictivo, preventivo y correctivo- por parte de personal especializado que realice de manera continuada los correspondientes trabajos que garanticen su operatividad.

Esta Delegación carece de los medios personales y materiales propios suficientes para realizar directamente las prestaciones que son objeto del contrato, no existiendo en su relación de puestos de trabajo personal de mantenimiento, por lo que resulta necesario contratar el servicio con una empresa especializada, que cuente con los medios materiales necesarios para su ejecución.

1.4.- Justificación de la no división en lotes del contrato.

Las razones que justifican la no división en lotes del objeto son la necesidad de coordinar el desarrollo de las diversas prestaciones comprendidas en el mismo, cuya realización por una pluralidad de contratistas diferentes dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico y operativo.

2.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y PRÓRROGAS.

El plazo total de ejecución del servicio es de 24 meses, comenzando el día 1 de diciembre de 2026 y finalizando el 30 de noviembre de 2028, con posibilidad de una prórroga de 24 meses.

ROSARIO MARIA AGUILERA DE LA FUENTE		21/01/2026 16:51:00	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwCx7eH5T5H80hs00pW9m6Mk5Um	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO.

Importe total (IVA excluido): 228.798,42€

Importe del IVA: 48.047,67€

Importe total (IVA incluido): 276.846,09 €

Importe desglosado:

ESTRUCTURA DE COSTES	
COSTES DIRECTOS	IMPORTES DEL CONTRATO
• Coste salarial personal laboral subrogable (Dos oficiales 1ª)	168.437,58 euros
• Otros costes de ejecución material del servicio	
◦ Mantenimiento preventivo y técnico legal de las instalaciones detalladas en el anexo I del PPT, más de los costes que conlleva el suministro de material fungible y consumible, herramientas y costes del vestuario.	12.100 euros
◦ Bolsa de materiales repuesto	12.000 euros
TOTAL COSTES DIRECTOS	192.537,58 euros
COSTES INDIRECTOS	
GASTOS GENERALES DE ESTRUCTURA (13%)	25.029,89 euros
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	11.552,25 euros
TOTAL COSTES INDIRECTOS	36.582,14 euros
IMPORTE TOTAL (IVA excluido)	229.119,72 euros
IMPORTE DEL IVA (21%)	48.115,14 euros
IMPORTE TOTAL (IVA incluido)	277.234,86 euros
Valor estimado del contrato : Importe del contrato (IVA excluido), más el importe de dos posibles prórrogas de 12 meses	458.239,44 euros

El método de cálculo empleado en determinar los diferentes costes del contrato:

- Para la determinación de los costes laborales se ha partido de los datos facilitados por la actual empresa contratista respecto a los costes salariales, salario bruto anual y plus de dedicación, del personal objeto de subrogación (ver anexo XVI).
- El convenio colectivo aplicable no establece desagregación por género, por lo que no procede reconocer diferenciación salarial alguna por este motivo.
- En el cálculo de los costes del salario bruto anual y plus de dedicación, durante la ejecución del contrato se han previsto subidas salariales sucesivas del 3% para los ejercicios 2026, 2027 y 2028.

ROSARIO MARIA AGUILERA DE LA FUENTE		21/01/2026 16:51:00	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwCx7eH5T5H80hs00pW9m6Mk5Um	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Atendiendo a las subidas estimadas y la información remitida por la actual empresa contratista, se estima un coste de los salarios brutos anuales y plus de dedicación del personal objeto de subrogación que asciende a **108.547, 89 euros** durante la vigencia del contrato.

El actual Convenio Colectivo del sector de industrias siderometalúrgicas de la provincia de Granada (código de convenio 180003050119811), publicado el 26 de julio de 2023, tenía una vigencia temporal hasta el 31/12/2025, por lo que se encuentra en fase de prórroga. En el mismo, durante su vigencia, fijaba subidas salariales de 3% para los ejercicios 2024 y 2025, de ahí la subida prevista.

- Para el cálculo de los costes de la aportación empresarial se atenderá al Real Decreto-Ley 2/2023, de 16 de marzo, de medidas urgentes para la ampliación de los 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, que 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 2026, será de 0,90 puntos porcentuales, del que el 0,75 corresponderá a la empresa.

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

En el año 2027, será de 1,10 puntos porcentuales, del que el 0,92 corresponderá a la empresa.

En su desarrollo, se han estimado unos porcentajes anuales de aportación empresarial respecto al total de los costes de salario bruto y plus de dedicación de: 34,25 % para el ejercicio 2026; 34,33% para el ejercicio 2027 y 34,42% para el ejercicio 2028.

En aplicación de lo anterior, se ha calculado costes de aportación empresarial durante la vigencia del contrato de **37306,57 euros**.

- Partiendo de la suma de los anteriores costes (salario bruto anual +plus de dedicación+aportación empresarial), se calculará el coste de las vacaciones. Según establece el convenio, corresponderán 30 días naturales conforme al promedio obtenido por el trabajador de todos los conceptos salariales, lo que asciende a **12154,53 euros** en concepto de vacaciones durante la vigencia del contrato.
- Finalmente, incluido en los costes laborales, se ha tenido en cuenta los costes por absentismo. Para determinar de los costes de absentismo, se ha tenido en cuenta la “Encuesta Trimestral de Coste Laboral” (ETCL), elaborada por el Instituto Nacional de Estadística, que proporciona niveles e indicadores sobre los costes salariales y es fuente de información para la elaboración de algunos euroindicadores, como el ICLA (Índice de coste laboral armonizado). Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, el absentismo general en el tercer trimestre del 2025, se situó en el 6,6 %. Aplicado el porcentaje del 6,6%, a la suma del importe de los costes anteriores (salario bruto anual+plus de dedicación+ aportación empresarial + vacaciones), determina unos costes de **10.428,59 euros** en concepto de absentismo.
- Dentro de los costes directos, y concretamente de “Otros costes de ejecución material”, se ha previsto unos costes de **12100 euros**, correspondientes a los costes asociados a las OCAs de baja tensión y alta tensión, mantenimiento de las instalaciones de protección contra-incendios, suministro de material consumible y fungible, herramientas, así como del vestuario.
- Sumados a los costes anteriores, y dentro de “Otros costes de ejecución material”, se ha incluido una partida anual de 6000 euros (IVA excluido) en concepto de “Bolsa de materiales de repuesto”, lo que suma un importe de **12000 euros (IVA excluido)** durante la vigencia del contrato.
- Finalmente, dentro de los costes indirectos, se han incluidos los costes concernientes a los gastos generales de estructura (13%) y beneficio industrial (6%), que suman en su conjunto **36.582,14 euros**.

ROSARIO MARIA AGUILERA DE LA FUENTE		21/01/2026 16:51:00	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwCx7eH5T5H80hs00pW9m6Mk5Um	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4.- FINANCIACIÓN Y ANUALIDADES.

Conforme al artículo 116.3 de la LCSP, se hace constar expresamente la existencia de crédito presupuestario adecuado y suficiente para atender las obligaciones económicas que se deriven de la ejecución del contrato de referencia. El crédito propuesto es el adecuado a la naturaleza del gasto u obligación que se propone contraer y figura recogido en la siguiente partida presupuestaria.

Año	Importe	Partida Presupuestaria
2027	138.617,46 €	2200020000 G/12S/21200/18 01
2028	138.617,4 €	2200020000 G/12S/21200/18 01

5.- REQUISITOS DE SOLVENCIA.

Dado el carácter especializado de la naturaleza de la prestación se considera que los siguientes criterios de solvencia son proporcionales y con ellos se pretende asegurar la capacidad de las empresas licitadoras para llevar a buen término el contrato.

5.1.- Solvencia económica y financiera . La solvencia económica y financiera se acreditará alternativamente por alguno de los medios que se señalan a continuación:

5.1.1. Volumen anual de negocios de la persona licitadora, que referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo del valor estimado del contrato: **458.239,44 €**).

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 el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

5.1.2. El patrimonio neto según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas deberá superar el 20 por 100 del importe del contrato: **45823,94€**.

El patrimonio neto de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas correspondientes al último ejercicio para el que esté vencida la obligación de aprobar las cuentas anuales, y depositadas en el Registro Mercantil u oficial que corresponda; si no lo estuvieran, deben presentarlas acompañadas de la certificación de su aprobación por el órgano de administración competente. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil deberán presentar sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

5.2. Solvencia técnica o profesional. La solvencia técnica o profesional se acreditará por los medios acumulativos que se señalan a continuación:

ROSARIO MARIA AGUILERA DE LA FUENTE		21/01/2026 16:51:00	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwCx7eH5T5H80hs00pW9m6Mk5Um	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5.2.1. 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.

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, siendo este importe **80.191,90 euros**.

El periodo a considerar a efectos de justificar la solvencia técnica serán los tres últimos años.

5.2.2. Solvencia Técnica complementaria. Presentación de certificados expedidos por organismos independientes acreditativos del cumplimiento de normas de garantía de la calidad o de gestión medioambiental (contratos sujetos a regulación armonizada): Sí

En caso afirmativo, indicar cuáles:

- Certificado de gestión de calidad ISO 9001.
- Certificado de gestión medioambiental ISO 14001.

6.- CLASIFICACIÓN.

Al tratarse de un contrato de servicios, la clasificación no es obligatoria sin perjuicio de la posibilidad de acreditar la solvencia a través de este medio. Tal y como establece el artículo 77.1.b) de la LCSP, las empresas podrán igualmente acreditar su solvencia mediante la siguiente clasificación:

- Clasificación posterior a la entrada en vigor del RD 773/2015: Grupo O Subgrupo 1 Categoría 1

7.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y FORMA DE TRAMITACIÓN.

El expediente de contratación se adjudicará mediante un procedimiento **ABIERTO**, para promover la concurrencia del máximo número de licitadores, y con criterios de adjudicación exclusivamente cuantificables mediante la aplicación de fórmulas.

Criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas

1. Proposición económica (80 puntos)

La máxima puntuación (80 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 de cada oferta económica admitida:

$$PEO = 80 \times \frac{OMB}{OF}$$

siendo,

PEO: puntuación económica oferta

ROSARIO MARIA AGUILERA DE LA FUENTE		21/01/2026 16:51:00	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwCx7eH5T5H80hs00pW9m6Mk5Um	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



OMB: oferta económica más económica (en euros)
OF: oferta económica (en euros)

2. Bolsa adicional de materiales de repuesto por año de contrato (Hasta 10 puntos)

Se valorará con 10 puntos el incremento de la bolsa de materiales de repuesto según el siguiente baremo:

- Disponibilidad de 6.000 € adicionales por año de contrato (IVA excluido).....10 puntos
- Disponibilidad de 3.000 € adicionales por año de contrato (IVA excluido).....5 puntos
- Disponibilidad de 1.000 € adicionales por año de contrato (IVA excluido).....2,5 puntos

3. Bolsa de horas extraordinaria del personal trabajador por año de contrato (Hasta 10 puntos).

Se valorará bolsa de horas del personal trabajador, por año de contrato, hasta un máximo de 150 horas de libre disposición para hacer frente a situaciones extraordinarias. Se asignará el valor máximo, es decir, 10 puntos, al licitador que oferte 150 horas adicionales y cero puntos a quienes no aporten ninguna hora adicional. Para la asignación de puntuación al resto de horas ofertadas se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = \frac{(OE \times 10)}{150}$$

Siendo "OE" la oferta a valorar en cada caso

Las ofertas se deberán indicar en horas completas, no considerándose a efectos de valoración los valores inferiores a tal cómputo.

La tramitación del expediente debe calificarse de **ORDINARIA**.

Por todo lo anterior, se propone la iniciación del expediente de contratación en los términos propuestos.

Granada, en la fecha de la firma digital
LA SECRETARIA GENERAL PROVINCIAL

Fdo.: Rosa M. Aguilera de la Fuente

ROSARIO MARIA AGUILERA DE LA FUENTE		21/01/2026 16:51:00	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwCx7eH5T5H80hs00pW9m6Mk5Um	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	