

MEMORIA DE NECESIDADES

Expediente 2S/2026 – CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO CONTRA INCENDIOS EN MERCAGRANADA, S.A.

A: Dirección Económico-Financiera

De: Dirección Técnica – MERCAGRANADA, S.A.

Fecha: 19/12/2025

Referencia: Expediente 2S/2026 – **CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE
MANTENIMIENTO CONTRA INCENDIOS en MERCAGRANADA S.A**

Contenido

1. NATURALEZA, EXTENSIÓN E IDONEIDAD DEL CONTRATO.....	1
2. MOTIVACIÓN DE LA NECESIDAD A CUBRIR	2
2.1. Obsolescencia tecnológica del sistema actual	¡Error! Marcador no definido.
2.2. Necesidad de adaptación normativa: Verifactu 2026. ¡Error! Marcador no definido.	
2.3. Necesidad operativa y de continuidad del servicio	¡Error! Marcador no definido.
2.4. Transición estratégica hacia un sistema digital y sostenible	¡Error! Marcador no definido.
3. OBJETO DEL CONTRATO. CPV Y DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE TÉCNICO	3
4. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	3
5. PLAZO DE EJECUCIÓN Y DURACIÓN DEL CONTRATO	4
6. CLASIFICACIÓN Y SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA	4
7. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y FÓRMULAS	4
8. MODIFICACIONES CONTRACTUALES PREVISTAS	6
9. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO	6
10. PROPONE	8

1. NATURALEZA, EXTENSIÓN E IDONEIDAD DEL CONTRATO

El presente informe tiene por objeto justificar la necesidad de contratación del **servicio de mantenimiento integral de las instalaciones de protección contra incendios (PCI)** existentes en MERCAGRANADA, S.A., conforme a lo establecido en el **Pliego de Cláusulas Particulares (PCP)** y en el **Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT)** del expediente 2S/2026.

El contrato tiene **naturaleza privada**, tratándose de un **contrato de servicios**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), y con lo previsto en las **Instrucciones Internas de Contratación (IIC)** de MERCAGRANADA, entidad que **no ostenta la condición de poder adjudicador**.

La prestación objeto del contrato comprende el **mantenimiento preventivo, correctivo y normativo** de los sistemas PCI instalados en la Unidad Alimentaria, incluyendo, entre otros:

- Extintores portátiles.
- Bocas de Incendio Equipadas (BIEs).
- Sistemas de detección y alarma.
- Centrales de incendios.
- Columnas secas.
- Señalización y otros elementos auxiliares.

La contratación resulta **idónea, necesaria y proporcionada**, al tratarse de instalaciones de seguridad obligatorias cuya correcta operatividad es esencial para:

- La **protección de las personas**.
- La **seguridad de las instalaciones**.
- La **continuidad de la actividad** en un recinto de pública concurrencia y elevada actividad logística.

2. MOTIVACIÓN DE LA NECESIDAD A CUBRIR

2.1. Obligación legal y reglamentaria

Las instalaciones de protección contra incendios están sujetas a **revisión, mantenimiento y control periódico obligatorio**, conforme al **Real Decreto 513/2017**, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (RIPCI), así como a las instrucciones técnicas complementarias aplicables.

El incumplimiento de estas obligaciones supondría:

- Infracciones administrativas.
- Riesgos para la seguridad de las personas.
- Posibles responsabilidades civiles y penales.
- Pérdida de cobertura de seguros.

2.2. Necesidad operativa y de seguridad

MERCAGRANADA es una infraestructura crítica de carácter alimentario, con:

- Elevada afluencia diaria de personas y vehículos.
- Actividad logística continua.
- Presencia de instalaciones industriales y de almacenamiento.

La correcta operatividad de los sistemas PCI es **imprescindible para garantizar una respuesta eficaz ante emergencias**, minimizar daños y asegurar la evacuación segura.

2.3. Continuidad del servicio tras cese del anterior adjudicatario

La empresa que venía prestando el servicio de mantenimiento PCI cesó su actividad, lo que obligó a una **contratación temporal de emergencia** para garantizar la continuidad del servicio.

Esta situación hace necesario **regularizar la prestación mediante un contrato estable**, licitado con pliegos completos, que aporte seguridad jurídica, continuidad técnica y estabilidad económica.

2.4. Necesidad de planificación a medio plazo

El inventario de equipos PCI de MERCAGRANADA incluye elementos sujetos a:

- Retimbrados periódicos.
- Sustituciones por fin de vida útil.
- Revisiones anuales y quinquenales.

La contratación permite **planificar los costes**, garantizar el cumplimiento normativo y evitar actuaciones puntuales no programadas.

3. OBJETO DEL CONTRATO. CPV Y DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE TÉCNICO

Objeto del contrato

El objeto del contrato es la **prestación del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones de protección contra incendios de MERCAGRANADA**, conforme al RIPCI y al inventario de equipos existente.

Incluye:

- Mantenimiento preventivo periódico.
- Mantenimiento correctivo.
- Revisiones reglamentarias.
- Retimbrado y sustitución de equipos cuando proceda.
- Emisión de certificados e informes técnicos.
- Asistencia técnica ante incidencias.

CPV

- **50413200-5** – Servicios de mantenimiento de instalaciones contra incendios.
- **51700000-9** – Servicios de instalación de equipos de protección contra incendios (en actuaciones puntuales).
- **75251110-4** – Servicios de prevención de incendios.

División en lotes

No procede la división en lotes, dado que se trata de un **servicio homogéneo e integrado**, cuya correcta ejecución requiere **unidad de gestión, responsabilidad técnica y coordinación**, evitando riesgos derivados de la fragmentación del mantenimiento.

4. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Atendiendo al **valor estimado del contrato** y conforme a las IIC de MERCAGRANADA, se propone la adjudicación mediante **procedimiento abierto**, garantizando:

- Publicidad.
- Concurrencia.
- Transparencia.
- Igualdad de trato.
- Selección de la oferta con mejor relación calidad-precio.

5. PLAZO DE EJECUCIÓN Y DURACIÓN DEL CONTRATO

El contrato tendrá una **duración inicial** conforme a lo establecido en el CCP, (4 años) con posibilidad de 1 **prórroga de 1 año**, sin que la duración total supere los límites establecidos en el artículo 29 LCSP.

La duración propuesta permite:

- Planificación adecuada del mantenimiento.
- Amortización de medios técnicos.
- Estabilidad del servicio.
- Cumplimiento de los ciclos reglamentarios de revisión.

6. CLASIFICACIÓN Y SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA

No se exige clasificación empresarial.

Las empresas licitadoras deberán acreditar:

- **Solvencia económica y financiera**, adecuada al importe y naturaleza del contrato.
- **Solvencia técnica**, mediante experiencia acreditada en mantenimiento de instalaciones PCI similares, conforme a lo establecido en el CCP.

Los requisitos han sido fijados de forma **proporcionada**, evitando restricciones injustificadas a la concurrencia.

7. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y FÓRMULAS

Descripción	Forma de valoración	Ponderación
<u>Oferta Económica</u> El cálculo de puntuaciones se hará de acuerdo con la siguiente fórmula redondeándose de conformidad con los criterios fijados en el pliego modelo	$P_n = 70 * \left(1 - \frac{PO_n - PSe}{PL} \right)$ P _n = Puntuación Oferta "n" PO _n = Presupuesto Oferta "n" PSe = Presupuesto Oferta más Económica	Hasta un máximo de 70 Puntos

<p>(*)Se valorará el precio ofertado por los licitadores en función de la oferta más económica de las admitidas a la licitación. La mayor puntuación será para la oferta más beneficiosa, en cada apartado, valorándose con 0 puntos la que iguale el precio de licitación, las puntuaciones siguientes se otorgarán en sentido decreciente, de forma inversa y proporcional, según los precios ofertados.</p> <p>(**) Para la consideración de ofertas anormales o desproporcionadas (ver apartado del 15 del CCP).</p>	<p>PL = Presupuesto de Licitación</p> <p>Hasta un máximo de 70 Puntos</p>	
<p>MEJORAS: Tiempos de respuesta presencial para resolución de una incidencia.</p>	<p>Tiempo de respuesta en 12 horas Tiempo de respuesta en 8 horas Tiempo de respuesta en 3 horas No ofrece mejora</p>	<p>12 horas : 3,5 pto 8 horas: 6,5 puntos 3 horas: 10 puntos No mejora: 0 puntos</p>
<p>TOTAL PUNTOS</p>	<p>SUMA DE PUNTOS</p>	<p>80</p>

RELACIÓN DE CRITERIOS DE VALORACIÓN CUANTIFICABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (SUBJETIVOS)

Descripción	Forma de valoración	Ponderación
Implantación de un recurso tecnológico	Implantación de una plataforma interactiva de avisos y sistema de envío de partes de actuación digital, donde se pueda ordenar por fechas los mantenimientos realizados y se pueda visualizar en plano la ubicación de los extintores, BIES, Hidrantes, sistemas de alarma. Descripción del procedimiento a implantar.	Hasta 7 puntos
Realización del plan de formación	Realización de mínimo 1 formación anual al personal de Mercagranada. Descripción curso contenido, metodología, plazos, etc. Ver apartado plan de formación del anexo 2 del PCT.	Hasta 6 puntos
Mejor plan de trabajo	Se valorará la metodología de prestación del servicio de mantenimiento, destacando la concreción en las medidas a implantar para conseguir el mejor resultado posible de mantenimiento de las instalaciones, la frecuencia y exhaustividad del programa de revisión de las	Hasta 7 puntos

	instalaciones y la definición de las técnicas de trabajo a aplicar. Ver PCT Anexo 2. Plan de trabajo y Nivel de Servicio para dar respuesta a este apartado.	
TOTAL PUNTOS	SUMA DE PUNTOS	20

Para cada sub-criterio se asignará la puntuación de acuerdo con las siguientes calificaciones:

Deficiente: cuando alguno de los puntos descritos sea incorrecto o se incumpla lo solicitado. Se otorgarán 0 puntos.

Insuficiente: cuando la información suministrada en cada punto no haga referencia a todos los apartados referidos. Se otorgará entre 0,1 y 20 % de la máxima puntuación.

Suficiente: cuando la información suministrada contempla todos los puntos, pero no los desarrolla adecuadamente de conformidad con la prestación del servicio. Se otorgarán entre 21 % y 50 % de la máxima puntuación.

Buena: cuando la información suministrada hace referencia a todos los apartados y están concretados y desarrollados de conformidad con la prestación del servicio. Se otorgarán entre 51% y 75 % de la máxima puntuación.

Excelente: cuando la información suministrada hace referencia a todos los puntos de forma detallada y minuciosa, desarrollándolos de manera convincente. Dicha puntuación se asignará en aquellas propuestas que demuestren un servicio de alta calidad. Se otorgará entre 75,1 y 100 %.

Será necesario obtener una puntuación igual o superior al 45,5 % de cada uno de los apartados cuantificables por juicio de valor para poder ser adjudicatario. En caso contrario se procederá a la exclusión de la oferta.

8. MODIFICACIONES CONTRACTUALES PREVISTAS

Conforme al PCP, podrán contemplarse las modificaciones previstas en el CCP, siempre dentro de los límites legales y sin alterar la esencia del contrato ni la naturaleza de las prestaciones.

No se prevén ampliaciones no justificadas más allá de las modificaciones tasadas.

9. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO

El Presupuesto Base de Licitación y el Valor Estimado del Contrato han sido calculados:

- A partir del inventario real de equipos.
- Considerando precios de mercado actuales.
- Incluyendo las revisiones reglamentarias, retimbrados y sustituciones previsibles.

El contrato tendrá **precio cierto**, abonándose conforme a las prestaciones efectivamente realizadas.

Hipótesis de cálculo

Coste anual estimado (sin IVA)	3.093,18 €
Duración inicial del contrato (años)	4
Prórrogas previstas (años)	1
Porcentaje máximo de modificación contractual	20%

Importe del Presupuesto base de licitación sin el IVA	12.372,73 €	4 años
Presupuesto base de licitación IVA incluido	14.971 €	
Posible prórroga	3.093,18 €	1 año

DESGLOSE DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	%	EUROS
MANO DE OBRA	62 %	7.671,09 €
MATERIAL	19 %	2.350,82 €
GASTOS GENERALES	13%	1.608,45 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6%	742,36 €

Tipología	Subtipo	Nº UNIDADES	PRECIO REVISIÓN RETIMBRADO Y RECARGAS EN 5 AÑOS
Extintor	CO2 2 kg	1	100,04 €
Extintor	CO2 5 kg	7	706,23 €
Extintor	Polvo ABC 3 kg	3	252,95 €
Extintor	Polvo ABC 6 kg	28	2.367,82 €
Extintor	Polvo ABC 9 kg	44	3.731,86 €
Extintor	Polvo ABC 2 kg	1	84,32 €

Tipología	Subtipo	NUMERO	PRECIO TOTAL
BIE / Manguera	BIE 25 mm	13	2.034,50 €
BIE / Manguera	BIE 45 mm	4	626,00 €
BIE / Manguera	Manguera plana 45 mm	3	82,50 €

Tipología	Subtipo	Nº equipo	TOTAL
Detección / Alarma	Detector óptico	23	370,30 €
Detección / Alarma	Pulsador manual	1	16,10 €
Detección / Alarma	Sirena	2	35,20 €

Central incendios

Tipología	Número central	Ubicación	Tipo sistema	TOTAL 5 AÑOS
Central	1	PASILLO	ANALÓGICO	1.057,60 €

	nº	precio revisión anual	total 5 años
columna seca	7	75,00 €	2.625,00 €

Indicador	unidades	euros 5 años	euros anuales
Extintores (total)	84	7.243,21 €	1.448,64 €
BIE/Mangueras (total)	20	2.743,00 €	548,60 €
Detectores/Pulsadores/Sirenas (total)	26	421,60 €	84,32 €
Centrales (total)	1	1.057,60 €	211,52 €
Columnas secas (total)	7	2.625,00 €	525,00 €
cartelería	131	1.375,50 €	275,10 €
TOTAL anual sin IVA (€)		15.465,91 €	3.093,18 €

10. PROPONE

Por todo lo expuesto, **la Dirección Técnica propone:**

- Aprobar la presente Memoria de Necesidades.
- Autorizar la tramitación del expediente 2S/2026.
- Proceder a la licitación del contrato de mantenimiento de instalaciones PCI conforme al PCP y PPT elaborados.