

MEMORIA DE NECESIDADES

Expediente 2S/2026 – CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO CONTRAINCENDIOS 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 CONTRAINCENDIOS 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 **prestashopión 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> <i>El cálculo de puntuaciones se hará de acuerdo con la siguiente fórmula redondeándose de conformidad con los criterios fijados en el pliego modelo</i>	$Pn = 70 * \left(1 - \frac{POn - PSe}{PL}\right)$ <small>Pn = Puntuación Oferta "n" POn = Presupuesto Oferta "n" PSe = Presupuesto Oferta más Económica</small>	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</p> <p>Tiempo de respuesta en 8 horas</p> <p>Tiempo de respuesta en 3 horas</p> <p>No ofrece mejora</p>	<p>12 horas : 3,5 ptos</p> <p>8 horas: 6,5 puntos</p> <p>3 horas: 10 puntos</p> <p>No mejora: 0 puntos</p>
TOTAL PUNTOS	SUMA DE PUNTOS	80

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 €	
Possible 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 €
carteleria	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.