



Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el/los código/s que permitiría comprobar el/los original/es.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LOS EXTREMOS EXIGIDOS EN EL ARTÍCULO 116.4 DE LA LEY 9/2017, DE 8 DE NOVIEMBRE, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO (LCSP), DEL CONTRATO DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE JARDINERÍA EN LAS DEPENDENCIAS DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

Nº Expediente: A/SER-031928/2025

Se emite esta memoria a los efectos de la justificación exigida en el artículo 116.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), que establece que:

"4. En el expediente se justificará adecuadamente:

- a) La elección del procedimiento de licitación.*
- b) La clasificación que se exija a los participantes.*
- c) Los criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera, y los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato, así como las condiciones especiales de ejecución del mismo.*
- d) El valor estimado del contrato con una indicación de todos los conceptos que lo integran, incluyendo siempre los costes laborales si existiesen.*
- e) La necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación de las prestaciones correspondientes; y su relación con el objeto del contrato, que deberá ser directa, clara y proporcional.*
- f) En los contratos de servicios, el informe de insuficiencia de medios.*
- g) La decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato, en su caso".*

1. Elección del procedimiento de licitación (artículo 116.4.a) LCSP).

Se trata de un contrato de servicios de los previstos en el artículo 17 de la LCSP, cuyo valor estimado (calculado de acuerdo al artículo 101 de la LCSP) es de 304.716,93€.

Se elige el procedimiento abierto por considerarse el más adecuado ya que garantiza que la contratación de los servicios se ajuste a los principios de libertad de acceso a la licitación, publicidad, transparencia, no discriminación e igualdad de trato a los licitadores.

Al ser su valor estimado superior a 221.000€ (se trata de un contrato sujeto a regulación armonizada, según lo previsto en los artículos 19 a 23 de la LCSP, concretamente en el artículo 22.b).

2. Clasificación que se exige a los participantes (artículo 116.4.b) LCSP): No se exige.

Los licitadores que tengan la clasificación adecuada a la actividad objeto del contrato: Grupo O, Subgrupo 6, Categoría 1 (R.D. 1098/2001), aun cuando no resulta exigible, podrán servirse de la misma para acreditar la solvencia económica, financiera y técnica.

3. Criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera (artículo 116.4.c) (LCSP)

Atendiendo a las características y al valor estimado del contrato, la solvencia económica y financiera y la solvencia técnica y profesional de los licitadores deberá acreditarse conforme a lo previsto en los artículos 87 y 90 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, sin perjuicio de que pueda, asimismo, acreditarse conforme a lo que dispone el artículo 77.1 de la citada Ley.

En la presente memoria se justifican los criterios de solvencia y su acreditación, quedando así fijada la solvencia con precisión, relacionada con el objeto e importe del contrato, sin que produzca efectos de carácter discriminatorio.

Los criterios utilizados son ponderados y proporcionales al importe del contrato, sin que se excluya a empresarios capacitados para la ejecución del mismo.

3.1. Solvencia económica y financiera. Artículo 87.1. LCSP, apartado a):

Solvencia Económica y Financiera, artículo 87.1 a) de la LCSP:

“Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.”

Criterios de selección, artículo 87.3, apartado a):

“El criterio para la acreditación de la solvencia económica y financiera será el volumen anual de negocios del licitador o candidato, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos una vez y media el valor estimado del contrato cuando su duración no sea superior a un año, y al menos una vez y media el valor anual medio del contrato si su duración es superior a un año”.

El volumen anual de negocios, referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos, deberá ser de **78.814,80€, IVA excluido**.

Acreditación de los requisitos de solvencia:

La acreditación del volumen anual de negocios se hará mediante la presentación de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda.

Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante la presentación de los libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

En las Uniones Temporales de Empresarios, se contabilizará la suma del volumen de negocios de cada una de sus empresas componentes.

3.2. Solvencia técnica o profesional en los contratos de servicios. Artículo 90.1 de la LCSP, apartado a):

Solvencia Técnica o Profesional: Artículo 90.1 a) de la LCSP:

“Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos (...).”

“(...) los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.”

Criterios de selección/acreditación:

Podrán acceder a la adjudicación del contrato las empresas que acrediten que el importe anual ejecutado durante el año de mayor ejecución de los últimos tres años, contados hasta la fecha de fin de plazo de presentación de proposiciones, en servicios de igual o similar naturaleza a los que constituyen el objeto del contrato, es igual o superior al 70% del valor anual medio del contrato, alcanzando la cantidad de **36.780,24€, IVA excluido**. A estos efectos, se consideran de igual o similar naturaleza los servicios prestados en contratos con el mismo CPV.

Del mismo modo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 del RLCAP, en las uniones temporales de empresarios cada uno de los que la componen deberá acreditar su capacidad y solvencia, acumulándose a efectos de la determinación de la solvencia de la unión temporal las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma.

3.3. Criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato:

La valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se realizarán con arreglo a criterios de adjudicación cuantitativos y cualitativos.

El criterio cuantitativo será el precio y la cuantificación de los criterios cualitativos dependerá de un juicio de valor. La elección de estos últimos viene motivada por la singularidad y especiales condiciones de los jardines del inmueble ubicado en la calle Maudes número 17, objeto principal del contrato que, tanto la legislación estatal como autonómica en materia de patrimonio histórico como el instrumento de Planeamiento General de la ciudad de Madrid, han reconocido.

El inmueble referido es conocido como Hospital de Jornaleros de San Francisco de Paula y fue declarado monumento histórico-artístico de carácter nacional por el Real Decreto 2122/1979, de 6 de julio, comprendiendo completamente la manzana delimitada por las calles Raimundo Fernández-Villaverde, Alenza, Maudes y Treviño (13.915,14 m2 de superficie).

Por su parte, la vigente Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, regula el entorno de protección o ámbito que rodea a un bien de interés cultural, definiéndolo como aquel que permite su adecuada percepción y comprensión cultural.

Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid del año 1997 incluye al monumento y sus jardines en sus respectivos Catálogos de protección, lo que determina nuevamente su importancia e impone condiciones muy específicas para su preservación.

Respecto a las propias características del jardín, cabe señalar que en él existen más de 20 especies distintas de árboles y arbustos, entre los que se encuentran madroños de Grecia, aligustres del Japón, magnolios de gran porte o palmitos. Todas las especies forman parte de los valores intrínsecos del edificio. Se pueden señalar algunos ejemplos, como el eclecticismo al que colaboran los palmitos, como aporte al orientalismo, que influyó al arquitecto Antonio Palacios durante el proyecto, o los aligustres, que refuerzan las características de la arquitectura centroeuropea del pabellón de infecciosos.

El cuidado de todas estas especies, incluyendo las podas, la fumigación o el adecuado manejo de sus raíces para impedir que éstas penetran en la edificación y en las tapias (integrantes del monumento) pero, al mismo tiempo, sin dañar las especies, han hecho necesario establecer como criterios de adjudicación a valorar mediante juicios de valor, (1) un estudio sobre plagas, enfermedades y otros riesgos y (2) un plan de mantenimiento y calendario de tareas; ya que se estima necesario que el licitador realice un completo estudio del objeto del contrato para garantizar que dispone, en el momento de presentar su oferta económica, de un conocimiento real del alcance, complejidad y características del mismo que, a su vez, permita que esta Administración garantice la preservación de los valores que afectan a este conjunto.

Ambos criterios se refieren a aspectos directamente vinculados al objeto del contrato y conllevarán una mejora en la calidad del servicio, en tanto que implicarán un mejor conocimiento del objeto del mismo y una adecuada organización de las tareas y medios en él incluidas.

3.3.1 Criterio cuantitativo: precio (80%)

Las ofertas económicas presentadas por las empresas licitadoras se valorarán aplicando la siguiente fórmula:

$$Xi = 80 \times \left[\frac{(PBL - PO)}{(PBL - Pmín)} \right]^{1/6}$$

Donde:

- Xi es la puntuación de la propuesta económica en estudio
- PBL es el presupuesto base de licitación (sin IVA)
- PO es el presupuesto ofertado por el licitador del que se calcula la puntuación (sin IVA)
- Pmín es el presupuesto ofertado más bajo (sin IVA)

De acuerdo con la fórmula anterior, se asignarán 80 puntos a la empresa licitadora que presente la oferta económica más baja. Si la oferta presentada coincide con el presupuesto base de licitación (IVA excluido), se le otorgará 0 puntos.

Se establece la anterior fórmula matemática para la valoración del criterio precio, por lo siguiente:

- La fórmula distribuye todos los puntos asignados al criterio precio.
- Otorga la máxima puntuación a la oferta con mejor precio.
- Otorga una puntuación cero a la oferta que no realiza ninguna baja sobre el precio de licitación.
- Otorga la menor puntuación a la oferta más cara.
- No satura los umbrales de saciedad, otorgando siempre más puntos a mayor descuento.
- Incentiva al licitador a realizar su mejor oferta económica, otorgando más puntos a las ofertas con mayor descuento.
- No magnifica las puntuaciones con diferencias económicas mínimas entre licitadores.

- Proporciona una puntuación decreciente –aunque siempre positiva– a medida que los licitadores se acercan a la baja temeraria, desincentivando la presentación de ofertas anormalmente bajas.
- No premia en exceso la oferta más baja en detrimento del resto.
- Las ofertas más caras reciben menor puntuación que las ofertas más económicas.
- La fórmula no permite conocer el resultado de las puntuaciones de antemano, dependiendo estas de las ofertas realizadas por los licitadores.

3.3.2 Criterios cualitativos cuya cuantificación depende de un juicio de valor (20%)

Los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor se valorarán con un máximo de 20 puntos.

1. Estudio de plagas, enfermedades y otros riesgos. (Máximo 10 puntos)

- *Contenido:*

Se valorará el estudio de las plagas, enfermedades y otros riesgos que puedan sufrir las especies vegetales existentes en las sedes administrativas incluidas en el objeto del contrato. Se incluirán conclusiones en base a la información aportada.

- *Criterios para la valoración:*

Se valorará la claridad, la sistemática seguida, el rigor analítico y el grado de detalle, precisión y adecuación a las concretas especies vegetales incluidas en el ámbito del contrato.

- *Distribución de la puntuación:*

	Sede administrativa	Puntuación máxima asignada
Estudio de las plagas, enfermedades y otros riesgos	Calle Maudes, 17	7 puntos
	Calle Orense, 60	3 puntos

- *Sobre la documentación a presentar:*

La documentación a valorar tendrá una extensión máxima total de 6 páginas DIN A4 (a una sola cara). Los márgenes de página serán de 2,5 cm y se empleará el tipo de letra

“Arial” a tamaño 10 puntos e interlineado sencillo. Para el cómputo de páginas no se tendrán en cuenta las portadas, índices ni hojas separadoras.

Se incluirá el contenido que el licitador considere adecuado para reflejar los extremos requeridos, pudiendo incorporar información gráfica.

No será valorada la documentación presentada que incumpla las condiciones señaladas.

2. Plan de mantenimiento y calendario de tareas. (Máximo 10 puntos)

- *Contenido:*

Se valorará la propuesta de un plan de mantenimiento de los jardines y de las zonas a mantener objeto del contrato, así como la propuesta de un calendario de tareas ajustado a las particularidades de cada uno de estos jardines y zonas. En la propuesta del plan de mantenimiento se especificarán las herramientas, productos y técnicas a emplear en cada uno de los trabajos.

- *Criterios para la valoración:*

Se valorará la claridad, la sistemática seguida, el rigor analítico y el grado de detalle, precisión y adecuación a las concretas características de los jardines y zonas objeto del contrato.

- *Distribución de la puntuación:*

	Sede administrativa	Puntuación máxima asignada
Plan de mantenimiento	Calle Maudes, 17	5 puntos
	Calle Orense, 60	2 puntos
Calendario de tareas	Calle Maudes, 17	2 puntos
	Calle Orense, 60	1 puntos

- *Sobre la documentación a presentar:*

La documentación a valorar tendrá una extensión máxima total de 10 páginas DIN A4 (a una sola cara). Los márgenes de página serán de 2,5 cm y se empleará el tipo de letra “Arial” a tamaño 10 puntos e interlineado sencillo. Para el cómputo de páginas no se tendrán en cuenta las portadas, índices ni hojas separadoras.

Se incluirá el contenido que el licitador considere adecuado para reflejar los extremos requeridos, pudiendo incorporar información gráfica.

No será valorada la documentación presentada que incumpla las condiciones señaladas.

Ofertas con valores anormales o desproporcionados

Para la determinación de las ofertas con valores anormales o desproporcionados se ha tenido en cuenta únicamente el criterio precio porque el resto de criterios de adjudicación establecidos carecen de trascendencia a los efectos de valorar la anormalidad de la oferta, de conformidad con el Informe 119/2018, de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado según el cual *“no se exige que en la fijación de los parámetros objetivos para apreciar la temeridad –por obvia referencia al precio y al resto de los costes de la oferta- hayan de tenerse en cuenta todos los criterios de adjudicación utilizados en el procedimiento, sino que alude únicamente a la oferta considerada en su conjunto. Por tanto, parece razonable entender que el órgano de contratación debe seleccionar aquellos criterios de adjudicación sobre los cuales sea posible apreciar la temeridad de la proposición del licitador y establecer parámetros objetivos propios de cada uno de ellos, sin que necesariamente deba incluir parámetros sobre otros criterios que carezcan de trascendencia a los efectos de valorar la anormalidad de la oferta”*.

Así, se considerarán ofertas desproporcionadas o temerarias las que se encuentren en los siguientes supuestos:

- Si concurre una empresa licitadora:

Cuando la oferta económica sea un 25% más baja que el presupuesto base de licitación.

- Si concurren dos empresas licitadoras, se considerará anormalmente baja:

La oferta económica cuya puntuación sea inferior en más de un 20% a la de la otra oferta.

- Si concurren tres empresas licitadoras, se considerarán anormalmente bajas:

Las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.

- Si concurren cuatro o más empresas licitadoras, se considerarán anormalmente bajas:

Las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

La fórmula para calcular la media de las ofertas es la siguiente:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Donde n es el número de ofertas y x_i el valor concreto de cada una de las ofertas.

3.4. Condiciones especiales de ejecución (artículo 116.4.c) LCSP)

Se establece como condición especial de ejecución del contrato en cumplimiento del artículo 202 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la obligatoriedad durante todo el período de ejecución del contrato, en relación a fertilizantes y enmiendas del suelo utilizados en el abonado, de que la mejora de la calidad física y química del suelo se hará con aportación de compost o enmiendas de suelo ricas en compost y, preferiblemente, que sean libres de turba y dispongan de etiqueta Ecológica de la Unión Europea, regulada en el Reglamento (CE) nº 66/2010, del Parlamento europeo y del Consejo, de 25 de noviembre, y Real Decreto 234/2013, de 5 de abril.

Dicha condición tiene como finalidad garantizar un reducido impacto ambiental y no supone un coste económico añadido.

4.- El valor estimado del contrato con una indicación de todos los conceptos que lo integran, incluyendo siempre los costes laborales si existiesen (artículo 116.4.d), LCSP)

Para su cálculo se han tenido en cuenta (artículo 100 y 101), además de los de los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, otros costes que se derivan de la ejecución material del servicio, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial diferenciando, por lo tanto, entre costes directos e indirectos, y además, la posible prórroga y sus modificaciones (20%).

I.- COSTES DIRECTOS

I.I- COSTES SALARIALES

El cálculo de los costes salariales se ha estimado basándose en el “*Convenio colectivo de ámbito estatal de jardinería 2021-2024*”, publicado en el BOE, núm. 167, del 13 de julio de 2022 (*Resolución de 27 de junio de 2022, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el Convenio colectivo de ámbito estatal de jardinería 2021-2024*) que, al no mediar denuncia, sigue en vigor.

El coste de cada trabajador, según dicho convenio, se integra por los siguientes conceptos retributivos:

- i. Salario base.
- ii. Plus de transporte.
- iii. Plus de conservación y mantenimiento de vestuario.
- iv. Plus de antigüedad.
- v. Dos Pagas extraordinarias.
- vi. Paga verde.
- vii. Paga de vinculación

Para la valoración del coste, se han tenido en cuenta las retribuciones estipuladas por el citado convenio colectivo para el año 2024.

En cuanto a los costes sociales ascienden a:

En 2026: un 34,25%

En 2027: un 34,33%

En 2028: un 34,42%

En 2029: un 34,50%

	2026	2027	2028	2029
Contingencias comunes	23,60%	23,60%	23,60%	23,60%
Contingencias profesionales	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%
Desempleo	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
FOGASA	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Formación profesional	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Mecanismo de equidad intergeneracional 2026	0,75%	0,83%	0,92%	1%
TOTAL	34,25%	34,33%	34,42%	34,50%

En cuanto al mecanismo de equidad intergeneracional se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Disposición transitoria cuadregésimo tercera de la Ley General de la Seguridad Social (Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre)

A. MAUDES 17

En la sede de Maudes 17, un Oficial Jardinero prestará servicio en horario de 07:00 a 14:00, de lunes a viernes, por lo que se aplican íntegramente los conceptos retributivos señalados a continuación, al corresponderse el servicio a prestar en este edificio con la totalidad de la jornada laboral.

**Año 2026 (del 01/05/2026 al
31/12/2026)**

	Importe	nº meses	Total
Salario base	1.304,98	8	10.439,84
Plus Transporte	115,69	7	809,83
Plus vestuario	34,71	8	277,68
Plus Antigüedad	25,32	8	202,56
Paga extraordinaria (junio)	1.330,30	1	1.330,30
Paga extraordinaria (diciembre)	1.330,30	1	1.330,30
Paga Verde (octubre)	1.330,30	1	1.330,30
Paga Vinculación (marzo)	450,00	0	0,00
Total (sin Costes Sociales)			15.720,81
Costes Sociales		34,25%	5.384,38
		TOTAL	21.105,19

**Año 2027 (del 01/01/2027 al
31/12/2027)**

	Importe	nº meses	Total
Salario base	1.304,98	12	15.659,76
Plus Transporte	115,69	11	1.272,59
Plus. vestuario	34,71	12	416,52
Plus Antigüedad	25,32	12	303,84
Paga extraordinaria (junio)	1.330,30	1	1.330,30
Paga extraordinaria (diciembre)	1.330,30	1	1.330,30
Paga Verde (octubre)	1.330,30	1	1.330,30
Paga Vinculación (marzo)	450,00	1	450,00
Total (sin Costes Sociales)			22.093,61

Costes Sociales	34,33%	7.584,74
TOTAL		29.678,35

**Año 2028 (del 01/01/2028 al
31/12/2028)**

	Importe	nº meses	Total
Salario base	1.304,98	12	15.659,76
Plus Transporte	115,69	11	1.272,59
Plus vestuario	34,71	12	416,52
Plus Antigüedad	25,32	12	303,84
Paga extraordinaria (junio)	1.330,30	1	1.330,30
Paga extraordinaria (diciembre)	1.330,30	1	1.330,30
Paga Verde (octubre)	1.330,30	1	1.330,30
Paga Vinculación (marzo)	450,00	1	450,00
Total (sin Costes Sociales)			22.093,61
Costes Sociales		34,42%	7.604,62
TOTAL			29.698,23

**Año 2029 (del 01/01/2029 al
30/04/2029)**

	Importe	Nº meses	Total
Salario base	1.304,98	4	5.219,92
Plus Transporte	115,69	4	462,76
Plus vestuario	34,71	4	138,84
Plus Antigüedad	25,32	4	101,28
Paga extraordinaria (junio)	1.330,30	0	0,00
Paga extraordinaria (diciembre)	1.330,30	0	0,00

Paga Verde (octubre)	1.330,30	0	0,00
Paga Vinculación (marzo)	450,00	1	450,00
Total (sin Costes Sociales)			6.372,80
Costes Sociales		34,50%	2.198,62
		TOTAL	8.571,42

TOTAL A: 89.053,19€, IVA EXCLUIDO

B. ORENSE 60

En la sede de Orense 60, un Oficial Jardinero prestará servicio 3 horas a la semana.

Esto supone una dedicación del 8,57% respecto a la jornada completa de 35 horas a la semana. Por ello, se aplica un 8,57% a los conceptos retributivos.

**Año 2026 (del 01/05/2026 al
31/12/2026)**

	Importe	Nº meses	Total
Salario base	1.304,98	8	10.439,84
Plus Transporte	115,69	7	809,83
Plus vestuario	34,71	8	277,68
Plus Antigüedad	0,00	0	0,00
Paga extraordinaria (junio)	1.304,98	1	1.304,98
Paga extraordinaria (diciembre)	1.304,98	1	1.304,98
Paga Verde (octubre)	1.304,98	1	1.304,98
Paga Vinculación (marzo)	450,00	0	0,00
Total (sin Costes Sociales)			15.442,29
Dedicación 8,57%			1.323,40

Costes Sociales	34,25%	453,26
TOTAL		1.776,66

**Año 2027 (del 01/01/2027 al
31/12/2027)**

	Importe	Nº meses	Total
Salario base	1.304,98	12	15.659,76
Plus Transporte	115,69	11	1.272,59
Plus vestuario	34,71	12	416,52
Plus Antigüedad	25,32	12	303,84
Paga extraordinaria (junio)	1.330,30	1	1.330,30
Paga extraordinaria (diciembre)	1.330,30	1	1.330,30
Paga Verde (octubre)	1.330,30	1	1.330,30
Paga Vinculación (marzo)	450,00	1	450,00
Total (sin Costes Sociales)			22.093,61
Dedicación 8,57%			1.893,42
Costes Sociales	34,33%		650,01
TOTAL			2.543,43

**Año 2028 (del 01/01/2028 al
31/12/2028)**

	Importe	Nº meses	Total
Salario base	1.304,98	12	15.659,76
Plus Transporte	115,69	11	1.272,59
Plus vestuario	34,71	12	416,52
Plus Antigüedad	25,32	12	303,84

Paga extraordinaria (junio)	1.330,30	1	1.330,30
Paga extraordinaria (diciembre)	1.330,30	1	1330,30
Paga Verde (octubre)	1.330,30	1	1.330,30
Paga Vinculación (marzo)	450,00	1	450,00
Total (sin Costes Sociales)			22.093,61
Dedicación 8,57%			1.893,42
Costes Sociales		34,42%	651,72
		TOTAL	2.545,14

**Año 2029 (del 01/01/2029 al
30/04/2029)**

	Importe	Nº meses	Total
Salario base	1.304,98	4	5.219,92
Plus Transporte	115,69	4	462,76
Plus vestuario	34,71	4	138,84
Plus Antigüedad	25,32	4	101,28
Paga extraordinaria (junio)	1.330,30	0	0,00
Paga extraordinaria (diciembre)	1.330,30	0	0,00
Paga Verde (octubre)	1.330,30	0	0,00
Paga Vinculación (marzo)	450,00	1	450,00
Total (sin Costes Sociales)			6.372,80
Dedicación 8,57%			546,15
Costes Sociales		34,50%	188,42
		TOTAL	734,57

TOTAL B = 7.599,80€, IVA EXCLUIDO

C. TRABAJADOR SUSTITUTO MAUDES 17 (DURANTE EL PERÍODO DE VACACIONES)

Las pagas extraordinarias de junio y diciembre, la paga Verde y la paga de Vinculación se abonarán por su valor proporcional de 1 mes de trabajo, esto es: $1/12 = 0,08 \%$.

AÑO 2026

	Importe	Nº meses	Total
Salario base	1.304,98	1	1.304,98
Plus Transporte	115,69	1	115,69
Plus vestuario	34,71	1	34,71
Paga extraordinaria (junio)	1.304,98	0,08	104,40
Paga extraordinaria (diciembre)	1.304,98	0,08	104,40
Paga Verde (octubre)	1.304,98	0,08	104,40
Paga Vinculación (marzo)	450,00	0,08	36
Total (sin Costes Sociales)			1.804,58
Costes Sociales		34,25%	618,07
		TOTAL	2.422,65

AÑO 2027

	Importe	Nº meses	Total
Salario base	1.304,98	1	1.304,98
Plus Transporte	115,69	1	115,69

Plus vestuario	34,71	1	34,71
Paga extraordinaria (junio)	1.304,98	0,08	104,40
Paga extraordinaria (diciembre)	1.304,98	0,08	104,40
Paga Verde (octubre)	1.304,98	0,08	104,40
Paga Vinculación (marzo)	450,00	0,08	36
Total (sin Costes Sociales)			1.804,58
Costes Sociales		34,33%	619,51
		TOTAL	2.424,09

AÑO 2028

	Importe	Nº meses	Total
Salario base	1.304,98	1	1.304,98
Plus Transporte	115,69	1	115,69
Plus conserv. Vestuario	34,71	1	34,71
Paga extraordinaria (junio)	1.304,98	0,08	104,40
Paga extraordinaria (diciembre)	1.304,98	0,08	104,40
Paga Verde (octubre)	1.304,98	0,08	104,40
Paga Vinculación (marzo)	450,00	0,08	36
Total (sin Costes Sociales)			1.804,58
Costes Sociales		34,42%	621,14
		TOTAL	2.425,72

Año 2029

Durante esta anualidad 2029, como la fecha prevista de terminación de contrato es el 30 de abril de 2029, no se aplica el concepto de sustitución en vacaciones.

TOTAL C = 7.272,46€, IVA EXCLUIDO

D. TRABAJADOR SUSTITUTO ORENSE 60 (DURANTE EL PERÍODO DE VACACIONES)

Al requerirse el servicio de 3 horas a la semana, esto supone una dedicación del 8,57% respecto a la jornada completa de 35 horas a la semana. Por ello, se aplica un 8,57% a los conceptos retributivos.

Las pagas extraordinarias de junio y diciembre, la paga Verde y la paga de Vinculación se abonarán por su valor proporcional de 1 mes de trabajo, esto es: $1/12 = 0,08 \%$.

AÑO 2026

	Importe	Nº meses	Total
Salario base	1.304,98	1	1.304,98
Plus Transporte	115,69	1	115,69
Plus vestuario	34,71	1	34,71
Paga extraordinaria (junio)	1.304,98	0,08	104,40
Paga extraordinaria (diciembre)	1.304,98	0,08	104,40
Paga Verde (octubre)	1.304,98	0,08	104,40
Paga Vinculación (marzo)	450,00	0,08	36
Total (sin Costes Sociales)			1.804,58
Dedicación 8,57%			154,65
Costes Sociales		34,25%	52,97
		TOTAL	207,62

AÑO 2027

	Importe	Nº meses	Total
Salario base	1.304,98	1	1.304,98
Plus Transporte	115,69	1	115,69
Plus vestuario	34,71	1	34,71
Paga extraordinaria (junio)	1.304,98	0,08	104,40
Paga extrardinaria (diciembre)	1.304,98	0,08	104,40
Paga Verde (octubre)	1.304,98	0,08	104,40
Paga Vinculación (marzo)	450,00	0,08	36
Total (sin Costes Sociales)			1.804,58
Dedicación 8,57%			154,65
Costes Sociales		34,33%	53,09
		TOTAL	207,74

AÑO 2028

	Importe	Nº meses	Total
Salario base	1.304,98	1	1.304,98
Plus Transporte	115,69	1	115,69
Plus conserv. Vestuario	34,71	1	34,71
Paga Verano (junio)	1.304,98	0,08	104,40
Paga Navidad (diciembre)	1.304,98	0,08	104,40
Paga Verde (octubre)	1.304,98	0,08	104,40
Paga Vinculación (marzo)	450,00	0,08	36
Total (sin Costes Sociales)			1.804,58
Dedicación 8,57%			154,65
Costes Sociales		34,42%	53,23
		TOTAL	207,88

AÑO 2029

Durante esta anualidad 2029, como la fecha prevista de terminación de contrato es el 30 de abril de 2029, no se aplica el concepto de sustitución en vacaciones.

TOTAL D = 623,24 €, IVA EXCLUIDO

TOTAL COSTES SALARIALES = 104.548,69 €, IVA EXCLUIDO

2.- OTROS COSTES DIRECTOS

.- En este apartado debe incluirse:

- a) el **coste de los trabajos de poda**, considerando necesaria **una poda anual en cada sede** que incluye el coste de poda de árboles y arbustos con recogida de restos y tratamiento de residuos.

El coste de estos trabajos, en el contrato anterior se estimaba en un máximo de 10.000 euros al año, incluyendo personal, maquinaria y retirada y tratamiento de residuos, lo que suponía un coste total de 30.000 euros en tres años, sin incluir IVA.

Aplicando a dicho importe el porcentaje de subida de IPC desde el mes de abril de 2023 (fecha del contrato anterior) hasta el mes de septiembre de 2025 (último dato conocido), que es de 6%, resulta un importe de **10.600€ anual y de 31.800€, sin incluir IVA, para los tres años de vigencia del contrato.**

- b) los **costes asociados al material requerido para la ejecución de los trabajos ordinarios de mantenimiento** (no de poda anual) incluyendo maquinaria y vehículos necesarios para la conservación, limpieza y mejora de los jardines.

Los costes a tener en cuenta para el material requerido (maquinaria), en el contrato anterior eran de 731,13 euros al año, lo que suponía un total para el plazo total del contrato (3 años) de 2.193,39 €, IVA excluido.

A ese importe se le ha aplicado el porcentaje de subida de IPC desde el mes de abril de 2023 (fecha del contrato anterior) hasta el mes de septiembre de 2025 (último dato conocido) que es de 6%

Aplicando dicha subida, los gastos anuales serían de **775€** y el total por tres años sería de **2.325€ (IVA excluido)**

- c) los **costes de reposición de plantas, césped, arbustos y flores de temporada**, partiendo de los datos del contrato anterior (650€ anual entre las dos sedes; 1.950€ para el plazo total del contrato) e incrementado con la subida del IPC (6%) el gasto anual sería de **689€** anuales lo que hace un total para todo el plazo del contrato de **2.067€, IVA excluido**.

Por tanto, **los otros costes directos de este contrato ascienden a: 12.064€ anuales, IVA excluido, y 36.192€, IVA excluido, para el plazo total del contrato.**

COSTES INDIRECTOS

Una vez calculados todos los costes del contrato, se debe añadir un 6% como beneficio industrial y un 6 % por gastos generales de estructura (véase expediente 40/2019 de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado). Todo lo anterior, da como resultado el siguiente desglose:

Costes salariales (€)	104.548,69 €,
Otros costes directos (€)	36.192€,
Presupuesto de Ejecución Material (€)	140.740,69
Beneficio Industrial (6%) (€)	8.444,45
Gastos Generales de Estructura (6%) (€)	8.444,45
Base imponible del contrato (€)	157.629,59
IVA (21%) (€)	33.102,21
TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN (€)	190.731,80

El valor estimado del contrato es: 294.277,13€

Coste total del contrato (BI) + (20% modificaciones). + Posible prórroga (2 años)

157.629,59 + 31.525,92 + 105.121,62 = **294.277,13€**

Anualidades

Teniendo en cuenta la duración del contrato de tres años, así como la fecha prevista de inicio, 1 de mayo de 2026, se hace necesario comprometer cuatro anualidades con cargo a los Presupuestos de 2026, 2027, 2028 y 2029, según el siguiente detalle:

AÑO 2025 0,00€

AÑO 2026 37.086,74€

(7 meses de imputación:

desde mayo 2026 hasta noviembre 2026)

AÑO 2027 63.577,27€

(12 meses de imputación:

desde diciembre 2026 hasta noviembre 2027)

AÑO 2028 63.577,27€

(12 meses de imputación:

desde diciembre 2027 hasta noviembre 2028)

AÑO 2029 26.490,52€

(5 meses de imputación:

desde diciembre 2028 hasta abril 2029)

PROGRAMA	ECONÓMICA
451M	21200

5. Justificación de la necesidad a la que se pretende dar satisfacción y su relación con el objeto del contrato (artículo 116.4.e) LCSP)

De conformidad con lo que establece el artículo 73 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, se exponen a continuación las necesidades que se trata de satisfacer.

El objeto del contrato es la prestación de un servicio de mantenimiento y conservación de jardinería en las dependencias e instalaciones de los siguientes edificios:

- 1.- Calle Maudes, 17; 28003 - Madrid
- 2.- Calle Orense, 60; 28020 – Madrid

Estos dos edificios, adscritos a esta Consejería como sedes, poseen jardines que deben ser mantenidos y conservados de manera adecuada ya que una falta de mantenimiento puede afectar directamente a la salud y la salubridad de las personas trabajadoras en dichos centros y de personas ajenas a los mismos por el riesgo que puede conllevar, por ejemplo, la caída de ramas por fuerte viento y/o en periodos calurosos, por la carga de fuego que entraña el exceso de hierbas y matorrales.

Además, el centro de la Calle Maudes 17 (Madrid), tiene la condición de monumento histórico artístico de carácter nacional desde 1979, condición que conlleva unas características singulares de protección.

Todo ello unido a que la Comunidad de Madrid carece de medios personales y materiales suficientes para llevar a cabo un servicio conservación y mantenimiento de los jardines en los edificios adscritos a esta Consejería, hace que resulte necesario contratar un servicio de esta naturaleza con una empresa especializada.

El importe del contrato asciende a 197.467,39€, IVA incluido.

6. Informe de insuficiencia de medios en contratos de servicios (artículo 116.4.f, LCSP)

Todas las actividades que comprende el contrato se consideran de carácter especializado, no ordinario de la Administración, por lo que deben ser prestadas por personal cualificado y equipado para tal fin y, dado que la Comunidad de Madrid no dispone de dicho personal, resulta necesario contratar un servicio de esta naturaleza con una empresa con personal y maquinaria especializada.

Por otra parte, la sede principal de Maudes 17, bien inmueble protegido con calificación de Bien de Interés Cultural (BIC), es objeto constante de numerosos eventos y visitas por lo que en dicho inmueble, objeto principal del contrato, resultan especialmente importantes las actuaciones de mantenimiento y conservación de zonas ajardinadas e instalaciones de riego, que permita prevenir incidencias.

7. Justificación de la no división en lotes.

No procede la división en lotes porque la realización independiente, en cada centro, de las prestaciones comprendidas en el objeto del contrato, dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico pues implicaría una mayor dificultad para la coordinación del servicio.

En ese sentido, se considera que la no división en lotes facilita la unificación de criterios en los dos centros de la Consejería objeto del contrato.

Por otra parte, dado el mayor peso que en el contrato suponen los servicios a prestar en el edificio de la calle Maudes 17, frente a la dedicación requerida en los jardines de la calle Orense 60, esta unidad considera que, desde un punto de vista funcional y operativo, la ejecución del servicio se llevará a cabo de forma más óptima y económica si el contrato, en su totalidad, se adjudica a un solo licitador, de forma que se evite la duplicidad en criterios de conservación, materiales y maquinaria empleados.

Se acompaña cuadro comparativo con el contrato anterior.

Madrid, a fecha de firma

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE ANÁLISIS Y ORGANIZACIÓN

Firmado digitalmente por: LÓPEZ VAAMONDE MARÍA DEL MAR
Fecha: 2025.10.27 11:17

CUADRO COMPARATIVO CON EL CONTRATO ANTERIOR

El nuevo contrato tiene un coste inferior al del contrato anterior A/ SER-021313/2022. Representa, concretamente, un 12,65% menos).

Ello se debe, aunque se hayan incrementado otros conceptos, al importe de los costes salariales. Así, la antigüedad del trabajador a subrogar en el contrato anterior era la máxima establecida en el convenio colectivo (421,15€ mensuales), mientras que el importe mensual la antigüedad del personal actual es de 25,32 € (la menor establecida en el convenio).

