

# INFORME DE NECESIDAD Y MEMORIA ECONÓMICA DEL CONTRATO DE SUMINISTROS (MATERIALES DE OBRA, JARDINERÍA, CARPINTERÍA, FERRETERÍA, PINTURA, ELECTRICIDAD Y REDES, LIMPIEZA Y SANITARIO, FONTANERÍA Y PAPELERÍA) NECESARIOS PARA EL CORRECTO MANTENIMIENTO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE LA FUNDACIÓN CUEVA DE NERJA

**Contrato de suministro por lotes para el mantenimiento y funcionamiento de las instalaciones de la Fundación Pública de Servicios Cueva de Nerja (FPSCN)**

**Presupuesto anual:** 200.000 €

**Valor estimado total:** 800.000 €

**Procedimiento:** Abierto sujeto a regulación armonizada

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento unifica la Memoria Económica y el Informe de Necesidad y Adecuación exigidos por la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), para justificar la tramitación del contrato de suministro por lotes destinado a cubrir las necesidades de mantenimiento, conservación y funcionamiento de la Fundación Pública de Servicios Cueva de Nerja (FPSCN).

Este contrato permitirá garantizar la operatividad, seguridad y conservación del patrimonio, al tiempo que ordena y racionaliza la gestión económica de los suministros recurrentes.

## 2. NECESIDAD DEL CONTRATO

### 2.1. Necesidad real, permanente y esencial

La FPSCN necesita disponer de manera continuada de materiales de construcción, electricidad, fontanería, jardinería, ferretería, pintura, limpieza y papelería para:

- Mantenimiento preventivo y correctivo de instalaciones.
- Reparación de edificios y accesos.
- Conservación del entorno natural y cultural.
- Funcionamiento de oficinas y áreas de atención al visitante.
- Garantía de seguridad y salubridad.

Estas necesidades son recurrentes, inaplazables y esenciales para el normal desempeño de la actividad pública de la Fundación.

### 2.2. Regularización del uso de contratos menores: reducción del 75%

Históricamente, una parte importante de los suministros necesarios para el mantenimiento se ha gestionado mediante contratos menores de adquisición puntual.

Tras el análisis de los últimos ejercicios, se constata que en torno al 75% del total de contratos menores de suministro realizados por la FPSCN corresponden a tipologías incluidas en los lotes de este contrato.

En consecuencia, este contrato permitirá:

- Eliminar la dispersión y repetición de contratos menores, que ya no resultan adecuados ni conformes a la doctrina actual de la LCSP.
- Coordinar y centralizar la adquisición de materiales que antes se realizaban en multitud de expedientes pequeños.
- Ajustarnos a la exigencia legal de que los poderes adjudicadores limiten el contrato menor a casos verdaderamente excepcionales.
- Cumplir con los principios de igualdad, libre concurrencia y no discriminación, que el uso excesivo del contrato menor compromete.
- Incrementar la transparencia en las compras públicas de la Fundación.

La LCSP, especialmente tras las interpretaciones de la Junta Consultiva y órganos de control, señala que los contratos menores no pueden constituirse en una forma ordinaria de actuación, siendo obligación de los entes públicos planificar sus necesidades y agruparlas en contratos abiertos y plenamente competitivos cuando resulten previsibles.

Este contrato responde precisamente a esa exigencia.

### 3. ADECUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN EN LOTES

El contrato se divide en **nueve lotes** homogéneos:

1. Material de obras
2. Material de jardinería
3. Material de carpintería de madera
4. Material de ferretería
5. Material de pintura
6. Material eléctrico y redes
7. Material de limpieza y sanitario
8. Material de fontanería
9. Material de papelería

La división en lotes se justifica porque:

- Facilita la concurrencia de PYMES y suministradores locales.
- Agrupa productos coherentes técnicamente.
- No fracciona el contrato de manera indebida (art. 99 LCSP).
- Permite elegir al proveedor más competitivo por categoría.
- Mejora el control del gasto y la eficiencia del mantenimiento.

### 4. PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

El procedimiento será abierto sujeto a regulación armonizada, por superar el valor estimado del contrato el umbral de 215.000 € para suministros.

Este procedimiento es:

- El de mayor transparencia.
- El que permite la máxima concurrencia.
- El que garantiza el principio de igualdad entre operadores económicos.
- El que evita cualquier sombra de arbitrariedad o repetición de proveedores.

## 5. DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración propuesta es:

- **2 años iniciales**, prorrogables por
- **2 años adicionales** (hasta un máximo de 4 años).

La duración se justifica en:

- Garantía de estabilidad del servicio.
- Reducción de trámites administrativos.
- Mejora en las condiciones económicas a medio plazo.
- Continuidad en la cadena de suministro.

## 6. MEMORIA ECONÓMICA DEL CONTRATO

### 6.1. Presupuesto anual

La FPSCN destinará **200.000 € anuales** (sin IVA) al suministro de todos los lotes.

Este presupuesto se ha calculado considerando:

- Histórico de consumos.
- Necesidades reales del personal técnico.
- Estimación de actuaciones previstas en edificios e instalaciones.
- Incremento anual derivado del aumento de visitantes y actividad.
- Variación de IPC sectorial.

### 6.2. Valor estimado total del contrato

Siguiendo los artículos 100 a 102 LCSP:

$$200.000 \text{ €} \times 4 \text{ años} = 800.000 \text{ € (sin IVA)}$$

Este valor estimado incluye todos los años de vigencia potencial, tanto periodo inicial como prórrogas.

### 6.3. Justificación de los precios máximos unitarios

Los precios máximos se han determinado a través de:

- Comparación entre varios proveedores del mercado.
- Análisis de facturas y consumos históricos.
- Revisión de IPC anual.
- Estudio técnico del área de mantenimiento.

Estos precios constituyen un **límite máximo**, no un precio cerrado, fomentando la competencia para obtener ofertas a la baja.

## 7. ADECUACIÓN DEL OBJETO Y EFICIENCIA ECONÓMICA

El contrato es adecuado porque:

- Centraliza la contratación dispersa en un instrumento único.
- Permite planificar de forma eficiente la adquisición de suministros.
- Reduce carga administrativa derivada de contratos menores.
- Garantiza igualdad entre proveedores.
- Evita posibles cuestionamientos de los órganos fiscalizadores.
- Mejora la trazabilidad y control del gasto.

## 8. CONCLUSIÓN

Tras el análisis efectuado, se concluye que:

1. Existe necesidad real y permanente de los suministros incluidos en los 9 lotes.
2. Este contrato permitirá coordinar hasta el 75% de los contratos menores que se venían realizando para los mismos tipos de materiales.
3. Se da cumplimiento a la LCSP, que obliga a los poderes adjudicadores a evitar el uso reiterado del contrato menor y fomentar la concurrencia.
4. La división en lotes es correcta, proporcionada y justificada.
5. El procedimiento abierto sujeto a regulación armonizada es el más adecuado.
6. El presupuesto anual (200.000 €) y el valor estimado total (800.000 €) están plenamente justificados.
7. El contrato garantiza eficacia, eficiencia, transparencia y cumplimiento del principio de igualdad entre operadores económicos.

Por todo ello, se propone el inicio del expediente de contratación correspondiente.



EL GERENTE DE LA FPSCN  
D. JOSÉ MARÍA DOMÍNGUEZ PÉREZ