

MEMORIA JUSTIFICATIVA

TÍTULO: Servicio de mantenimiento integral y de gestión técnica del edificio (sede del Centro Europeo de Empresas e Innovación) BIC Granada.

NÚMERO DE EXPEDIENTE: CONTR_2024_386164

ÓRGANO PROPONENTE: Unidad de Infraestructuras de la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos

ÍNDICE

- I. NECESIDADES A SATISFACER, IDONEIDAD Y CONTENIDO E INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS.
- II. OBJETO Y TIPO DEL CONTRATO.
- III. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO.
- IV. FINANCIACIÓN CON FONDOS EUROPEOS.
- V. PLAZO DE EJECUCIÓN.
- VI. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

MARIA ELENA ORAMAS MARTIN		24/07/2024 15:21:29	PÁGINA: 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw3msGnVERwIER0ZtM3idTZCTcY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



I. NECESIDADES A SATISFACER, IDONEIDAD Y CONTENIDO E INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS.

La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, IDEA, es propietaria del edificio BIC Granada, en el Parque Tecnológico de la Salud (PTS) de Granada. En concreto, el edificio BIC Granda está ubicado en la Avda. de la Innovación, nº 1, en Armilla (Granada)

El edificio, con una superficie construida total de 10.196,13 m², está formado por un conjunto de seis estructuras arquitectónicas independientes cada una de las cuales ejecuta una función diferente. La conexión entre ellas se realiza a través de pasarelas y pasillos, quedando el conjunto con sus zonas verdes perfectamente enmarcado en la parcela de 4.689m² en la que se ubica.

Las unidades arquitectónicas que lo componen y los usos asignados son las siguientes:

- Bloque nº 1, destinado a albergar unidades funcionales de laboratorios.
- Bloques nº 2, 3 y 4, destinados a unidades funcionales de oficinas y zona de coworking en bloque 4.
- Bloque Central o nº 5, destinado a vestíbulo de recepción, zona de usos múltiples, salas de reuniones, salón de conferencias y servicios generales y en donde, además, se ubica la Gerencia Provincial de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía.
- Unidad de Naves y Garaje: en la planta sótano se encuentra un garaje y en la planta superior se sitúan las diez naves.

Los bloques 1, 2, 3, y 4 son de 4 plantas más sótano. En el sótano se sitúan los cuartos de instalaciones y zona de trasteros. El pasillo de conexión entre bloques a nivel de planta sótano es una auténtica galería de servicios a través de la cual transitan todas las instalaciones del edificio.

Para el adecuado funcionamiento y conservación del edificio se requiere de un mantenimiento integral, así como una gestión técnica de las instalaciones del edificio de manera que se garantice el correcto cumplimiento de su uso y finalidad. La Agencia IDEA, como propietaria del edificio BIC Granada, es responsable de la gestión y conservación del mismo lo que implica el realizar tareas de mantenimiento preventivo y correctivo necesarias para mantenerlo en adecuadas condiciones de funcionamiento y operatividad conforme a la legislación.

De esta forma, la prestación del servicio de mantenimiento integral comprende el siguiente contenido:

- Una Prestación Principal que incluye: (i) implantación del servicio, (ii) el mantenimiento de las instalaciones, y (iii) explotación, regulación y vigilancia de las instalaciones para mantener el edificio BIC Granada en un estado de uso adecuado con arreglo a los requerimientos de los proyectos de ejecución, la documentación técnica de las instalaciones y equipos que comprende.

Igualmente, la Prestación Principal incluye las revisiones, inspecciones y requisitos oficiales que procedan en las instalaciones con arreglo a la normativa vigente así como las medidas necesarias para cumplir con los requerimientos del Plan de Emergencia y Evacuación y sus actualizaciones.

- Una bolsa de “Horas de Mantenimiento Correctivo” se trata de un número máximo de horas para realizar tareas de mantenimiento correctivo de las instalaciones objeto de la Prestación Principal.
- Un importe máximo fijo para la adquisición de “Materiales de Repuestos” necesarios para las labores de mantenimiento de las instalaciones objeto de la Prestación Principal.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, se hace necesario e idóneo el contenido de la presente licitación.

Respecto a la insuficiencia de medios, teniendo en cuenta el objeto del contrato, así como la especialización y homologación que requiere la realización del contenido de los trabajos, se pone de manifiesto que la Agencia IDEA carece de los medios propios personales y materiales para la prestación del servicio objeto del contrato, no existiendo personal especializado ni homologado para realizar este tipo de trabajos. Es por lo que resulta preciso que la prestación de estos servicios se realice a través de empresas externas adecuadamente cualificadas de las que el mercado está bien provisto.

MARIA ELENA ORAMAS MARTIN		24/07/2024 15:21:29	PÁGINA: 2 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw3msGnVERwiER0ZtM3idTZCTcY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



II. OBJETO Y TIPO DEL CONTRATO.

El objeto del contrato es la realización del mantenimiento integral y la gestión técnica de las instalaciones del edificio sede del Centro Europeo de Empresas e Innovación BIC Granada (en delante edificio BIC Granada), incluyendo las dependencias ocupadas en este edificio por la Gerencia Provincial de la Agencia Andalucía TRADE en Granada, teniendo como meta garantizar la permanente disponibilidad de las mismas con un nivel óptimo de prestaciones y un correcto coste de explotación.

En resumen, el adjudicatario deberá realizar las operaciones de mantenimiento preventivo, correctivo y modificativo, conducción, explotación, regulación y vigilancia necesarias para garantizar la mejor conservación de las instalaciones, para optimizar la economía de su funcionamiento y para asegurar la obtención en cada momento de todas las prestaciones exigidas en su respectiva documentación técnica: proyecto de ejecución y características técnicas proporcionadas por los fabricantes de cada equipo.

Dichas operaciones incluirán las revisiones periódicas que vengan exigidas por la normativa vigente de obligado cumplimiento, incluyendo las que deben ser efectuadas por las OCAs, con la periodicidad que establece la normativa. Así mismo, se deberá contemplar la disponibilidad de un servicio de 24 horas, 365 días al año y las comunicaciones y transportes de los operarios que el adjudicatario asigne en cada momento de la prestación.

En las instalaciones objeto del contrato de mantenimiento se entienden incluidos todos sus equipos y elementos, así como cualquier otro que fuese necesario para su correcto funcionamiento o control, incluyendo el conexionado entre ellos. Las principales instalaciones que quedan incluidas son:

- Instalación eléctrica de media tensión
- Instalación eléctrica de baja tensión
- Instalación de climatización y ventilación
- Instalación de acometida y distribución de agua fría y caliente sanitaria
- Tratamientos higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis
- Instalación de saneamiento de aguas residuales
- Instalación de detección y extinción de incendios
- Instalación de megafonía y audiovisuales
- Aparatos elevadores
- Instalación de telecomunicaciones
- Sistemas y equipos de gestión y control de todas las instalaciones
- Líneas de vida

Tipo de contrato: Servicios

III. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO.

Presupuesto base de licitación

Importe total (IVA excluido): 59.906,59 €

Importe del IVA: 12.580,38 €

Importe total (IVA incluido): 72.486,97 €

MARIA ELENA ORAMAS MARTIN		24/07/2024 15:21:29	PÁGINA: 3 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw3msGnVERwiER0ZtM3idTZCTcY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Importe desglosado: (sin IVA)

Costes Directos	51.271,40 €
Costes Indirectos	2.698,50 €
Total CD + CI	53.969,90 €
Gastos Generales (5%)	2.698,50 €
Beneficio (6%)	3.238,19 €
Presupuesto Base de Licitación (PBL)	59.906,59 €

Los costes directos estimados son fundamentalmente costes laborales, siendo el desglose de los costes directos el que se indica a continuación (sin IVA):

Costes Directos: 51.271,40 €

- Costes laborales: 41.526,80 €
- Otros costes directos: 9.744,60 € (incluye materiales fungibles, consumibles, repuestos, y demás costes directos no incluidos en costes laborales).

De esta forma, en el presente contrato, si bien los principales costes son los gastos de personal, al tratarse de un mantenimiento integral que requiere la intervención de una amplia diversidad de oficios, de los que no se conocen a priori las categorías profesionales, la cualificación exacta o el convenio de aplicación de referencia, se ha estimado un coste unitario medio y único para el cálculo de los costes laborales totales. En la siguiente tabla se detalla el desglose de los costes laborales:

	Coste hora medio	20,26685789 €
Costes laborales	Estimación horas/año	Total
Instalaciones y trabajos especiales:		
Instalaciones de aparatos elevadoras	252 horas	5.107,25 €
Instalación y sistema de climatización	302 horas	6.120,59 €
Instalación y sistema contraincendios	171 horas	3.465,63 €
Tratamiento legionella y aljibes	42 horas	851,21 €
Resto de trabajos de mantenimiento:		
Director Técnico-Jefe Mantenimiento	192 horas	3.891,24 €
Oficiales de 1ª habituales	690 horas	13.984,13 €
Oficiales de 1ª discontinuos	100 horas	2.026,69 €
Horas de mano de obra de trabajos de correctivos	300 horas	6.080,06 €
		41.526,80 €

MARIA ELENA ORAMAS MARTIN		24/07/2024 15:21:29	PÁGINA: 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw3msGnVERwiER0ZtM3idTZCTcY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En base a lo anterior, en la siguiente tabla se detalla el desglose del Presupuesto Base de Licitación a los efectos de la determinación del precio del contrato y del régimen de abono del precio, desglosándose el contrato en tres partes diferenciadas según la tabla adjunta (IVA excluido).

	Nº Uds.	COSTES DIRECTOS E INDIRECTOS (CD+CI)	GASTOS GENERALES (5% s/CD+CI)	BENEFICIO INDUSTRIAL (6% s/CD+CI)	TOTAL
PRESTACIÓN PRINCIPAL	1 Ud.	44.142,20 €	2.207,11 €	2.648,53 €	48.997,84 €
HORAS MANO OBRA CORRECTIVO	300 Horas	7.125,00 € (300hX23,7500*€/h)	356,25 € (300hx1,1875€/h)	427,50 € (300x1,425€/h)	7.908,75 € (300hX26,3625€/h)
MATERIAL RESPUESTOS	1 Lote	2.702,70 €	135,14 €	162,16 €	3.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (SIN IVA)					59.906,59

* Los 23,7500 €/H de mano de obra de correctivo incluyen: costes laborales (20,266857€), otros costes directos así como los costes indirectos

De la anterior tabla es importante destacar:

- Estas tres partidas en las que se desglosa el contrato (Prestación Principal, Horas Mano de Obra Correctivo y Material Repuesto) tendrán un tratamiento diferenciado a los efectos del sistema de determinación del precio del contrato y del régimen de abono del precio, independientemente de que para la correcta prestación del contrato deban ejecutarse de manera conjunta y coordinada dentro de una única unidad funcional.
- Para la parte de previsión económica para HORAS MANO OBRA CORRECTIVO, el Precio Unitario previsto en la licitación es de 26,3625 €/h antes de IVA, resultante del precio unitario del total de Costes Directos e Indirectos de *23,7500 €/h incrementándose en un 5% de Gastos Generales (1,1875 €/h) y un 6% de Beneficio Industrial (1,4250 €/h). El número máximo de HORAS MANO OBRA CORRECTIVO es de 300 horas para dos años.
*Los 23,75 €/h considerados incluyen los costes laborales así como otros costes directos e indirectos asociados.
- Para la parte de MATERIALES DE REPUESTO, igualmente en el cálculo, se ha incluido un incremento del 5% de Gastos Generales y un 6% de Beneficio Industrial. El importe máximo en MATERIALES DE RESPUESTOS es de 3.000,00 €.

De esta forma, el importe máximo que puede alcanzar el contrato para 12 meses de duración, IVA excluido será el resultante de sumar los tres conceptos siguientes:

- 1.- Propuesta económica sobre la Prestación Principal del servicio
- 2.- Previsión económica de Horas de Mano de Obra de Correctivo (igual al precio hora ofertado multiplicado por un máximo de 300 horas).
- 3.- Materiales repuestos cantidad fija máxima 3.000,00 €.

MARIA ELENA ORAMAS MARTIN		24/07/2024 15:21:29	PÁGINA: 5 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw3msGnVERwiER0ZtM3idTZCTcY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Únicamente se abonarán las horas de mano de obra de correctivo y los materiales de repuesto que se requieran por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía y efectivamente se ejecuten o suministren.

Valor estimado:

Importe del valor estimado, en euros: 59.906,59 (Sin incluir IVA)

Conceptos que lo integran (sin IVA):

Costes Directos	51.271,40 €
Costes Indirectos	2.698,50 €
Total CD + CI	53.969,90 €
Gastos Generales (5%)	2.698,50 €
Beneficio (6%)	3.238,19 €
Presupuesto Base de Licitación (PBL)	59.906,59 €

Método empleado para su cálculo: Dado que no se prevé ninguna prórroga, el valor estimado coincide con el presupuesto base de licitación.

IV. FINANCIACIÓN CON FONDOS EUROPEOS.

Financiación con Fondos Europeos: No.

V. PLAZO DE DURACIÓN.

Plazo total (en meses): 12

Plazos parciales (en meses): No hay plazos parciales

Posibilidad de prórroga: No

VI. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

Procedimiento de licitación: Abierto simplificado abreviado

Justificación del procedimiento seleccionado:

En atención al valor estimado del contrato y a que entre los criterios de adjudicación no se va a contemplar ninguno que requiera juicio de valor, se propone la utilización del procedimiento abierto simplificado abreviado (artículo 159, apartado 6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).

La elección del procedimiento de licitación del presente expediente se justifica en que queda garantizado que la contratación del servicio de referencia se ajusta a los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos y la no discriminación de igualdad de trato entre los licitadores.

En virtud de lo anterior, se propone que se acuerde el inicio del correspondiente expediente de licitación.

MARIA ELENA ORAMAS MARTIN		24/07/2024 15:21:29	PÁGINA: 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGw3msGnVERwIER0ZtM3idTZCTcY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	