

MEMORIA JUSTIFICATIVA

TÍTULO: Servicio de Mantenimiento Integral y Gestión Técnica del Centro de Empresa RETSE Cádiz

NÚMERO DE EXPEDIENTE: CONTR_2024_729381

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		16/10/2024 07:46:04	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwUF2LLR5e1N2llwBgP5o09LTm	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 Centro de Empresas RETSE Cádiz, en el Parque Tecnológico Tecno Bahía. En concreto, el Centro de Empresas RETSE está ubicado en C/ Eduardo Pérez Avivar, s/n Carretera A-2001, Km 6,2 en el Puerto de Santa María (Cádiz).

El Centro de Empresas RETSE Cádiz (en adelante RETSE), está formado por un edificio de oficinas y por 10 naves industriales, donde se ubican diferentes empresas mediante la modalidad de arrendamiento.

El edificio de oficinas se distribuye en semisótano, planta baja, entreplanta, planta primera y planta segunda. Hay 162 plazas de aparcamiento (40 subterráneas y 77 en superficie). La planta baja está destinada a servicios generales, oficinas de gestión, y, a oficinas en alquiler, la primera y segunda planta están destinadas exclusivamente a oficinas en alquiler, hallándose la primera dividida en módulos mientras la segunda planta se encuentra parcialmente diáfana.

Para el adecuado funcionamiento y conservación del RETSE, 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 RETSE, es responsable de la gestión y conservación del mismo lo que implica el realizar fundamentalmente 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 RETSE 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, aunque puntualmente se puedan usar para actuaciones de mantenimiento modificativo 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 del RETSE.

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

MARIA ELENA ORAMAS MARTIN		16/10/2024 07:46:04	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwUF2LLR5e1N2llwBgP5o09LTm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

II. OBJETO Y TIPO DEL CONTRATO.

El objeto del contrato es la realización del mantenimiento integral y la gestión técnica de las instalaciones del RETSE, 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 acuda de 24 horas, 365 días al año para reparaciones y las correspondientes 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 y depuradora
- 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

MARIA ELENA ORAMAS MARTIN		16/10/2024 07:46:04	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwUF2LLR5e1N2llwBgP5o09LTm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



III. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO.

Presupuesto base de licitación

Importe total (IVA excluido): 108.558,80 €

Importe del IVA: 22.797,35 €

Importe total (IVA incluido): 131.356,15 €

Importe desglosado: (sin IVA)

Costes Directos	92.421,68 €
Costes Indirectos	5.379,04 €
Total CD + CI	97.800,72 €
Gastos Generales (5%)	4.890,04 €
Beneficio (6%)	5.868,04 €
Presupuesto Base de Licitación (PBL)	108.558,80 €

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: 92.421,68 €

- Costes laborales: 63.232,59 €
- Otros costes directos: 29.189,09 € (incluye, materiales fungibles, consumibles, 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 laboral hora medio	20,266857 €
Costes laborales	Estimación horas (2 años)	Total	
Instalaciones y trabajos especiales:			
Instalaciones de aparatos elevadoras	60 horas	1.216,01 €	
Tratamiento legionella y aljibes	60 horas	1.216,01 €	
Resto de trabajos de mantenimiento:			
Director Técnico-Jefe Mantenimiento	480 horas	9.728,09 €	
Oficiales de 1ª habituales y discontinuos	1.920 horas	38.912,37 €	
Horas de mano de obra de trabajos de correctivos	600 horas	12.160,11 €	
		63.232,59 €	

MARIA ELENA ORAMAS MARTIN		16/10/2024 07:46:04	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NjyGwUF2LLR5e1N2llwBgP5o09LTm	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.	74.541,71 €/U	3.727,09 €/U	4.472,50 €/U	82.741,30 €
HORAS MANO OBRA CORRECTIVO	600 H	*(23,7500 €/H) 14.250,00 €	(1,1875 €/H) 712,50 €	(1,4250 €/H) 855,00 €	(26,3625 €/H) 15.817,50 €
MATERIAL RESPUESTOS	1 Lote	9.009,01 €/L	450,45 €/L	540,54€/L	10.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (SIN IVA)					108.558,80

* 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 600 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 10.000,00 € para dos años.

De esta forma, el importe máximo que puede alcanzar el contrato para 24 meses de duración, IVA excluido será el resultante de sumar los tres conceptos siguientes:

MARIA ELENA ORAMAS MARTIN		16/10/2024 07:46:04	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwUF2LLR5e1N2llwBgP5o09LTm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 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 600 horas).
- 3.- Materiales repuestos cantidad fija máxima 10.000,00 €.

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: 217.117,60 (Sin incluir IVA)

Conceptos que lo integran (sin IVA):

Costes Directos	184.843,36 €
Costes Indirectos	10.758,08 €
Total CD + CI	195.601,44 €
Gastos Generales (5%)	9.780,07 €
Beneficio (6%)	11.736,09 €
Valor estimado	217.117,60 €

Método empleado para su cálculo: El valor estimado se ha obtenido de la suma del presupuesto base de licitación PBL, más una prórroga que se prevé por un periodo de veinticuatro (24) meses adicionales.

IV. FINANCIACIÓN CON FONDOS EUROPEOS.

Financiación con Fondos Europeos: No.

V. PLAZO DE DURACIÓN.

Plazo total (en meses): 24

24 meses a contar a partir de la fecha de entrada en vigor que se indique en el documento de formalización, la cual deberá estar dentro de los treinta días naturales siguientes a la formalización.

Plazos parciales (en meses): No hay plazos parciales

Posibilidad de prórroga: Si

En caso afirmativo:

Duración de la prórroga: Se prevé la posibilidad de una prórroga de una duración de veinticuatro (24) meses,

Plazo de preaviso de la prórroga: al menos dos (2) meses de antelación a la finalización del plazo de duración del contrato.

MARIA ELENA ORAMAS MARTIN		16/10/2024 07:46:04	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwUF2LLR5e1N2llwBgP5o09LTm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



VI. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

Procedimiento de licitación: Abierto

Justificación del procedimiento seleccionado:

El presente expediente se tramitará mediante el procedimiento abierto que es el procedimiento al que ordinariamente se ha de acudir conforme a lo señalado en el art. 131.2 de la LCSP.

El procedimiento de adjudicación garantiza 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		16/10/2024 07:46:04	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwUF2LLR5e1N2llwBgP5o09LTm	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	