

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN DE UN SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN DEL EDIFICIO SEDE DEL INSTITUTO ANDALUZ DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (EXPEDIENTE 2025/188877)

1. Objeto del contrato

N.º Expediente: 2025/188877.

Tipo de contrato: Servicios.

Código CPV: 50720000-8 Servicios de reparación y mantenimiento de calefacción central.

50730000-1 Servicios de reparación y mantenimiento de grupos refrigeradores.

Objeto: Contratación del servicio de mantenimiento de las instalaciones de climatización del edificio sede del Instituto Andaluz de Administración Pública, sito en calle Torneo n.º 26 de la ciudad de Sevilla.

2. Naturaleza y extensión de las necesidades a cubrir e idoneidad del objeto

El Instituto Andaluz de Administración Pública (IAAP) es una agencia administrativa adscrita a la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública, con personalidad y capacidad jurídica pública y patrimonio propio, tal como se dispone en el artículo 34 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, siendo su funcionamiento ordenado por sus Estatutos, aprobados por Decreto 277/2009, de 16 de junio, en cuyo artículo 19 se establece que el régimen de contratación del Instituto será el previsto para las Administraciones Públicas en la legislación de contratos del sector público, actuando la Dirección como órgano de contratación y ejerciendo las prerrogativas que le atribuye la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/34/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).

El IAAP tiene su actual sede administrativa en el inmueble del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía sito en la calle Torneo n.º 26 de la ciudad de Sevilla, mediante adscripción del uso del mismo realizada por Resolución de la Dirección General de Patrimonio de la Junta de Andalucía de 16 de junio de 2014. Con tal adscripción la gestión y administración del edificio pasa a corresponder al IAAP.

Dicho edificio está dotado de un sistema de climatización compuesto por varias unidades enfriadoras, bombas de recirculación, intercambiador evaporador, unidades fancoil, unidades de extractores, complementado por unidades split, así como por los cuadros eléctricos principales y secundarios, y los circuitos hidráulicos y de aire correspondientes. Se trata de un equipamiento de gran potencia y que supera los 70 kW de potencia térmica instalada.

El Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, determina en su artículo 26 que las instalaciones de estas características se mantendrán por una empresa mantenedora habilitada con la que el titular de la instalación debe suscribir un contrato de mantenimiento, haciendo responsable, en su artículo 25.5, al titular de la instalación térmica de su mantenimiento por una empresa mantenedora habilitada.



CESAR NARCISO RODRIGUEZ ACHUTEGUI		26/03/2025 13:30:42	PÁGINA: 1 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwyJVn6t055d3TQx27yveVuiRB5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Por consiguiente, la necesidad de la contratación que se propone deriva por un lado de la exigencia de un adecuado mantenimiento que garantice el más eficiente funcionamiento y rendimiento de la instalación existente, minimizando los problemas que puedan surgir derivados de su funcionamiento mediante las adecuadas medidas preventivas, corrigiendo las averías o fallos que se puedan producir, y, en definitiva, contribuyendo a la continua mejora de dicha instalación, sin que el IAAP disponga de los medios materiales ni humanos propios con la especialización suficiente como para poder realizar adecuadamente estos trabajos.

Pero, sobre todo, en este caso, se trata de una necesidad derivada de la obligación reglamentariamente establecida de que el IAAP en cuanto titular de la instalación de climatización de su edificio sede suscriba un contrato de mantenimiento con una empresa mantenedora habilitada, por lo que es un requisito de ineludible cumplimiento por las empresas que vayan a concurrir a la licitación el tratarse de empresas habilitadas e inscritas en el correspondiente registro de la Comunidad Autónoma.

Por ello, se propone la contratación de un servicio de mantenimiento de las instalaciones de climatización del edificio sede del IAAP en la C/Torneo n.º 26 de la ciudad de Sevilla de acuerdo con las condiciones técnicas que se recogen en el correspondiente pliego de prescripciones técnicas.

3. Informe de insuficiencia de medios

Para cubrir la necesidad expuesta con anterioridad, se requiere contar por prescripción reglamentaria con una empresa mantenedora habilitada para prestar de forma permanente el servicio objeto del contrato que se pretende realizar, siendo el caso que el IAAP no dispone de medios propios para poder realizar tal servicio, y que la normativa aplicable exige su contratación con empresa habilitada para ello.

4. Tramitación y procedimiento de licitación del contrato

El procedimiento de licitación será el abierto simplificado abreviado previsto en el artículo 159.6 de la LCSP, procedimiento que permite respetar al máximo los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, igualdad y no discriminación, utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación con la posibilidad de valorar y admitir las mejoras ofertadas por parte de las personas licitadoras, de acuerdo con el artículo 145 de la LCSP.

5. Justificación de la no división en lotes

En base a lo establecido en el artículo 99.3b de la LCSP, se justifica la no conveniencia de la división en lotes dado que el contrato que se propone no es susceptible de ser dividido en lotes para su licitación ya que se trata de una única instalación en su conjunto y su mantenimiento debe ser contratado de forma global con una única empresa de mantenimiento habilitada. Por otro lado, dicha división tampoco sería operativa ya que no hay diferencias técnicas en los equipos que justifiquen la posibilidad de licitarse separadamente dado que se trata de un sistema que debe funcionar de forma coordinada en todo el edificio, y además resultaría antieconómico lo que conllevaría unos precios superiores para la Administración.



CESAR NARCISO RODRIGUEZ ACHUTEGUI		26/03/2025 13:30:42	PÁGINA: 2 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwyJVn6t055d3TQx27vyeVuiRB5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

6. Presupuesto base de licitación y valor estimado del contrato. Partida presupuestaria

El objeto del presente contrato es la realización de las operaciones de revisión y mantenimiento del sistema de climatización, que se encuentran detalladamente reguladas en el RITE e Instrucciones Técnicas que lo desarrollan, y que conllevan una serie de operaciones de revisión de carácter mensual, semestral y anual.

Se ha considerado para las revisiones mensuales la necesidad de un tiempo de revisión de ocho horas a realizar por un técnico de la empresa mantenedora con categoría de oficial de 1ª y un ayudante especialista, a lo que habría que sumar otras ocho horas adicionales para cada una de las revisiones semestrales.

Además, se ha previsto la realización anual de 15 operaciones de 5 horas de duración para atender averías o comprobaciones que se le soliciten.

Para determinar los costes de la mano de obra se ha utilizado la última versión disponible (enero de 2024) del Banco de Precios de la Base de Costes de la Construcción de Andalucía (BCCA), publicada en la web de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, realizada mediante convenio específico entre la extinta Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Consejo Andaluz de Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

De acuerdo con dichas consideraciones, se obtienen los siguientes valores:

	PRECIO/HORA
OF. 1ª CALEFACTOR O MECÁNICO	23,17 €
AYUDANTE ESPECIALISTA	22,36 €
	45,53 €
OTROS COSTES (10%)	4,55 €
TOTAL COSTE HORA CUADRILLA	50,08 €
REVISIONES MENSUALES (12)	4.807,68 €
REVISIONES SEMESTRALES (2)	801,28 €
COSTE ANUAL REVISIONES	5.608,96 €
ASISTENCIA ADICIONAL	3.756,00 €
TOTAL MANO DE OBRA	9.364,96 €
MATERIAL Y OTROS GASTOS (10%)	936,50 €
TOTAL GASTOS DIRECTOS	10.301,46 €
GASTOS GENERALES (10%)	1.030,15 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	618,09 €
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	1.648,24 €



CESAR NARCISO RODRIGUEZ ACHUTEGUI		26/03/2025 13:30:42	PÁGINA: 3 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwyJVn6t055d3TQx27vyeVuiRB5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN	11.949,70 €
IVA (21 %)	2.509,44 €
TOTAL	14.459,14 €

Presupuesto base de licitación
 Importe (IVA excluido): 11.949,70 €
 Importe IVA: 2.509,44 €
 Importe total (IVA incluido): 14.459,14 €

Importe del contrato (12 meses) = 11.949,70 €
 4 prórrogas (12 meses cada una) = 47.798,80 €
 Total valor estimado del contrato = **59.748,50 €**

Para determinar el valor estimado del contrato, de conformidad con el artículo 101 LCSP, se ha partido del presupuesto base de licitación (IVA excluido) y se han tenido en cuenta las eventuales prórrogas del contrato, en este caso, cuatro posibles prórrogas de 12 meses de duración cada una de ellas. De modo que el importe del valor estimado del contrato asciende a la cantidad de cincuenta y nueve mil setecientos cuarenta y ocho euros con cincuenta céntimos (59.748,50 €).

Para llevar a cabo la ejecución de la presente contratación, el gasto se imputará a las siguientes aplicaciones presupuestarias:

2025	2231010000 G/12B/21301/00 01	4.819,72 €
2026	2231010000 G/12B/21301/00 01	9.639,42 €

7. Revisión de precios

No procede la revisión de precios de conformidad con lo establecido en el artículo 103 de la LCSP.

8. Plazo de ejecución y prórroga del contrato

El plazo de ejecución del contrato será de 12 meses, iniciándose el día 1 de septiembre de 2025 y finalizando el día 31 de agosto de 2026, y podrá ser objeto de hasta 4 prórrogas por un plazo de ejecución de 12 meses cada una de ellas, de conformidad con lo previsto en el artículo 29.2 de la LCSP.

9. Criterios de solvencia económica y financiera y técnica o profesional

De acuerdo con lo previsto en el artículo 159.6.b) de la LCSP, se exige a las personas licitadoras de la acreditación de la solvencia económica y financiera y técnica o profesional.

No obstante, las personas licitadoras tendrán que cumplir los requisitos contemplados en los pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas, en particular deben estar habilitadas como empresas mantenedoras ante la Consejería competente en materia de Industria de la Junta de Andalucía, según lo establecido en el RITE.



CESAR NARCISO RODRIGUEZ ACHUTEGUI		26/03/2025 13:30:42	PÁGINA: 4 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwyJVn6t055d3TQx27yveVuiRB5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

10. Criterios de adjudicación

De acuerdo con lo establecido en el artículo 159.6 c) de la LCSP, las ofertas se evaluarán con arreglo a criterios de adjudicación cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas.

Se ha optado por establecer el precio como criterio de adjudicación más relevante (70%) ya que su carácter objetivo (matemático) otorga al procedimiento de contratación un alto grado de transparencia y de imparcialidad en el específico proceso de selección de las personas licitadoras, y por estar las características de la prestación perfectamente definidas y delimitadas en el pliego de prescripciones técnicas.

Por su parte, las mejoras incluidas como criterios de adjudicación se han considerado de importancia para mejorar la calidad del servicio que quiere contratarse al fomentar aspectos como la periodicidad de las revisiones y el tiempo de respuesta ante averías normales y urgentes.

En resumen, los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas son los siguientes:

1. Proposición económica (máximo 70 puntos)

La máxima puntuación (70 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$X = \frac{Max \times (PL - Of)}{PL - OMB}$$

siendo,

PL= Presupuesto de Licitación (en euros)

Max= Puntuación máxima de la proposición económica

OMB= Oferta Más Baja (en euros)

Of= Oferta económica de la empresa (en euros)

2. Periodicidad de las revisiones (máximo 12 puntos)

La máxima puntuación (12 puntos) la obtendrá la oferta más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta que coincida con el mínimo establecido en el pliego de prescripciones técnicas (revisiones mensuales). Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta (Of) admitida:

$$X = \frac{Max \times (PM - Of)}{PM - OMB}$$



CESAR NARCISO RODRIGUEZ ACHUTEGUI		26/03/2025 13:30:42	PÁGINA: 5 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwyJVn6t055d3TQx27yveVuiRB5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

siendo,

PM= Periodicidad mensual (30 días)

Max= Puntuación máxima de este criterio (12 puntos)

OMB= Oferta Más Baja (en días)

Of= Oferta de la empresa (en días)

Este compromiso es exigible en el período de ejecución del contrato y en cada período de 12 meses posible de prórroga.

3. Tiempo de respuesta ante averías normales (máximo 9 puntos)

La máxima puntuación (9 puntos) la obtendrá la oferta más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta que coincida con el mínimo establecido en el pliego de prescripciones técnicas (48 horas). Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta (Of) admitida:

$$X = \frac{Max \times (48 - Of)}{48 - OMB}$$

siendo,

Max= Puntuación máxima de este criterio (9 puntos)

OMB= Oferta Más Baja (en horas)

Of= Oferta de la empresa (en horas)

Este compromiso es exigible en el período de ejecución del contrato y en cada período de 12 meses posible de prórroga.

4. Tiempo de respuesta ante averías urgentes (máximo 9 puntos)

La máxima puntuación (9 puntos) la obtendrá la oferta más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta que coincida con el mínimo establecido en el pliego de prescripciones técnicas (8 horas). Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta (Of) admitida:

$$X = \frac{Max \times (8 - Of)}{8 - OMB}$$

siendo,

Max= Puntuación máxima de este criterio (9 puntos)

OMB= Oferta Más Baja (en horas)

Of= Oferta de la empresa (en horas)

Este compromiso es exigible en el período de ejecución del contrato y en cada período de 12 meses posible de prórroga.



CESAR NARCISO RODRIGUEZ ACHUTEGUI		26/03/2025 13:30:42	PÁGINA: 6 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwyJVn6t055d3TQx27vyeVuiRB5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

11. Parámetros objetivos para considerar una oferta anormalmente baja

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que una oferta se considera anormalmente baja tendrán en cuenta exclusivamente el criterio de la oferta económica y serán los siguientes:

1. Se considerarán anormalmente bajas o desproporcionadas, las proposiciones que ofrezcan un precio de adjudicación inferior en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas.
2. Si solo existiesen dos ofertas, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Si concurriese un único licitador, cuando su oferta sea menor del 25 % del presupuesto de licitación.

En estos supuestos se estará a lo dispuesto en la LCSP y en el RGLCAP. Cuando hubieren presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo, en el sentido del artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomara únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, aquella que fuere mas baja, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurren en unión temporal.

12. Penalidades

12.1. Penalidades por demora en la ejecución parcial o total del plazo de ejecución

Será de aplicación lo establecido en el primer párrafo del artículo 193.3 LCSP.

12.2. Penalidades por cumplimiento defectuoso

Los incumplimientos, una vez calificados conforme se recoge en los párrafos siguientes, serán objeto de penalización. Cualquier incumplimiento del contrato será comunicado a la empresa adjudicataria por escrito por la persona que ejerza las funciones de Responsable del Contrato o persona designada al efecto, concediéndole un plazo de alegaciones no superior a 5 días hábiles. En todo caso, para la imposición de penalización habrá de dictarse resolución administrativa que, motivadamente, recoja los hechos constitutivos del incumplimiento, su calificación y tipificación así como la cuantificación de dicha penalización.

A los efectos previstos por el párrafo anterior, los incumplimientos de la empresa adjudicataria se calificarán como muy graves, graves y leves según lo dispuesto a continuación:

Son incumplimientos leves:

1. El retraso en el plazo establecido de los informes, programas de mantenimiento, datos o cualquier otra documentación cuya entrega esté establecida y exigida en los pliegos de la contratación.
2. El incumplimiento en la periodicidad de una de las operaciones de mantenimiento establecidas.
3. El incumplimiento del tiempo de respuesta establecido en su oferta por la empresa adjudicataria en una avería normal.



CESAR NARCISO RODRIGUEZ ACHUTEGUI		26/03/2025 13:30:42	PÁGINA: 7 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwyJVn6t055d3TQx27vyeVuiRB5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Son incumplimientos graves:

1. La comisión de la 2ª infracción leve durante la ejecución del contrato o de cada una de sus prórrogas.
2. La obstaculización de las tareas de control e inspección, prerrogativa del IAAP como organismo contratante.
3. El incumplimiento puntual de las condiciones contractuales en materia laboral, de seguridad e higiene o de obligaciones exigidas en el pliego de prescripciones técnicas.
4. La no realización de una de las operaciones de mantenimiento establecidas.
5. El incumplimiento en la entrega de alguno de los informes, programas de mantenimiento, datos o cualquier otra documentación cuya entrega esté establecida y exigida en los pliegos de la contratación.
6. El incumplimiento del tiempo de respuesta establecido en su oferta por la empresa adjudicataria en una avería urgente.
7. La falta de atención o respuesta a los requerimientos de la persona Responsable del contrato o persona designada al efecto, respecto al cumplimiento del contenido y condiciones del contrato.

Son incumplimientos muy graves:

1. La comisión de la 2ª infracción grave durante la ejecución del contrato o de cada una de sus prórrogas.
2. La no realización de más de una de las operaciones de mantenimiento establecidas.

INCUMPLIMIENTO	PENALIZACIONES
Leve	Advertencia
Grave	Penalidad equivalente al 15% del importe mensual (IVA incluido) del servicio
Muy grave	Penalidad equivalente al 50% del importe mensual (IVA incluido) del servicio, pudiendo optar el órgano de contratación por la resolución del contrato

Cuando el importe de las penalizaciones alcance el 20% del importe de la adjudicación del contrato (IVA incluido) procederá la resolución del contrato, sin perjuicio de la imposición de las penalidades que correspondan según lo establecido en este apartado con el límite establecido.

La empresa adjudicataria tendrá derecho a conocer y ser oído sobre las observaciones que se formulen en relación con el cumplimiento de la prestación contratada. El importe de estas penalidades no excluye la indemnización por daños y perjuicios a que pudiera tener derecho el IAAP.

13. Régimen de abono del precio

Los pagos sea abonarán por mensualidades vencidas, una vez presentada la correspondiente factura y previa conformidad de los trabajos por la persona Responsable del contrato o persona designada al efecto. El importe de cada mensualidad será de una duodécima parte del precio total de adjudicación, salvo que el mes inicial y/o final del contrato no sean completos, en cuyo caso se abonará la cantidad proporcional que corresponda.



CESAR NARCISO RODRIGUEZ ACHUTEGUI		26/03/2025 13:30:42	PÁGINA: 8 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwyJVn6t055d3TQx27ryeVuiRB5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

14. Condiciones especiales de ejecución

Se establecen las siguientes condiciones especiales de ejecución:

1. La empresa adjudicataria deberá aplicar un sistema adecuado de retirada y gestión de los residuos generados por los equipos, de acuerdo con la normativa medioambiental vigente, y en especial el Real Decreto 110/2015, de 20 de febrero, sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos.

2. Además, siendo el objeto del contrato la revisión de las máquinas que componen el sistema de climatización, en la que se utilizan líquidos refrigerantes, los cuales pueden ejercer efectos perjudiciales sobre el medio ambiente mediante su acción sobre la capa de ozono y por su incidencia sobre el efecto invernadero, la empresa mantenedora deberá asesorar al titular, recomendando mejoras o modificaciones de la instalación, así como de su uso y funcionamiento, que redunden en una mayor eficiencia energética y sostenimiento del medio ambiente.

La empresa adjudicataria deberá entregar un informe que acredite el cumplimiento de esta condición especial dentro del mes siguiente a la realización de cada revisión.

En caso de incumplimiento de las citadas condiciones especiales de ejecución, se establece un régimen de penalidades, por cada uno de los incumplimientos de las mismas, del 1 al 5 % del precio de adjudicación (IVA incluido), en función de su gravedad, apreciada por la persona Responsable del contrato o persona designada al efecto, previa audiencia de la empresa adjudicataria, siendo de aplicación la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin que en total se pueda superar el 20 % del precio de adjudicación (IVA incluido).

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica
EL JEFE DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL
Y PERSONAL



CESAR NARCISO RODRIGUEZ ACHUTEGUI		26/03/2025 13:30:42	PÁGINA: 9 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwyJVn6t055d3TQx27vyeVuiRB5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	