

MEMORIA JUSTIFICATIVA

TÍTULO: Servicio de mantenimiento integral y de gestión técnica del Edificio de Módulos Tecnológicos (EMT) del Parque Tecnológico de Andalucía PTA en Málaga


NÚMERO DE EXPEDIENTE: CONTR_2025_253265

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.**

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ELENA ORAMAS MARTIN	29/08/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLM2N56KKZHTZZ7ZV64HW3DZFL	PÁG. 1/6	

ANA ISABEL DE LA TORRE LOPEZ		29/08/2025 12:53:30	PÁGINA: 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwBR68p49u25Kt8oU3784W026ZD	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 de Módulos Tecnológicos (en adelante EMT) situado en la calle Severo Ochoa nº 7 del Parque Tecnológico de Andalucía PTA en Málaga.

El edificio EMT presenta un diseño en planta en forma de "X", donde se sitúa una zona central eje de comunicaciones verticales, y cuatro bloques donde se disponen los módulos de oficinas y naves. Se desarrolla en planta baja y primera, y una urbanización exterior con accesos, jardines y zona de aparcamiento en superficie, y está destinado al alquiler de módulos de oficinas y naves para facilitar la implantación de empresas en el Parque Tecnológico.

La superficie total construida es de 2.518 m2.

Para su adecuado funcionamiento y conservación se requiere de un mantenimiento integral, de manera que se garantice el correcto cumplimiento de su uso y finalidad. La Agencia IDEA, como propietaria del edificio EMT, es responsable de su gestión y conservación y ello implica realizar las 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 Básica" que incluye: (i) implantación del servicio, (ii) el mantenimiento preventivo de las instalaciones, y (iii) explotación, regulación y vigilancia de las instalaciones para mantener los edificios objeto del contrato 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 Básica 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 Básica.
- Un importe máximo fijo para la adquisición de "Materiales de Repuestos" necesarios para las labores de mantenimiento correctivo de las instalaciones objeto de la Prestación Básica.

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.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ELENA ORAMAS MARTIN	29/08/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLM2N56KKZHTZZ7ZV64HW3DZFL	PÁG. 2/6	

ANA ISABEL DE LA TORRE LOPEZ		29/08/2025 12:53:30	PÁGINA: 2 / 6
VERIFICACIÓN	NjyGwBR68p49u25Kt8oU3784W026ZD	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 de Módulos Tecnológicos (en adelante EMT), 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 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
- Aparatos elevadores
- Instalación de telecomunicaciones
- Sistemas y equipos de gestión y control de todas las instalaciones

Tipo de contrato: Servicios.

III. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, Y VALOR ESTIMADO.

Presupuesto base de licitación:

Importe total (IVA excluido): 27.171,19 €

Importe del IVA: 5.705,95 €

Importe total (IVA incluido): 32.877,14 €

Importe desglosado:

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ELENA ORAMAS MARTIN	29/08/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLM2N56KKZHTZZ7ZV64HW3DZFL	PÁG. 3/6	

ANA ISABEL DE LA TORRE LOPEZ		29/08/2025 12:53:30	PÁGINA: 3 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwBR68p49u25Kt8oU3784W026ZD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Costes Directos	23.312,90 €
Costes Indirectos (5%)	1.165,65 €
Total CD + CI	24.478,55 €
Gastos Generales (5%)	1.223,93 €
Beneficio (6%)	1.468,71 €
Presupuesto Base de Licitación (PBL)	27.171,19 €
IVA (21%)	5.705,95 €
TOTAL (IVA incluido)	32.877,14 €

El precio del contrato se ha obtenido fundamentalmente a partir de los costes de los servicios de mantenimiento de cada una de las instalaciones existentes en el edificio.

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: 23.312,90 €

- Costes laborales: 18.628,68 €
- Otros costes directos: 4.684,22 € (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:

Costes laborales	h/mes	h/año	€/h (CD)	€ (CD)
Oficial de 1ª Polivalente	24	288	23,17 €	6.672,96 €
Director Técnico / Jefe Mantenimiento	8	96	23,17 €	2.224,32 €
Tratamiento legionella y aljibes	5	60	23,17 €	1.390,20 €
Instalaciones de aparatos elevadores	5	60	23,17 €	1.390,20 €
Bolsa de horas	25	300	23,17 €	6.951,00 €
TOTAL	67	804		18.628,68 €

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):

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ELENA ORAMAS MARTIN	29/08/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLM2N56KKZHTZZ7ZV64HW3DZFL	PÁG. 4/6	

ANA ISABEL DE LA TORRE LOPEZ		29/08/2025 12:53:30	PÁGINA: 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwBR68p49u25Kt8oU3784W026ZD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



PBL (1)	UD	COSTES DIRECTOS	COSTES INDIRECTOS (5%)	TOTAL COSTES DIRECTOS E INDIRECTOS	GASTOS GENERALES (5%)	BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	TOTAL
PRESTACIÓN BÁSICA	1	12.929,90 €	646,50 €	13.576,40 €	678,82 €	814,58 €	15.069,80 €
HORAS MANO OBRA CORRECTIVO	300	23,17 €	1,1585 €	24,3285 €	1,21643 €	1,45971 €	27,00464 €
		6.951,00 €	347,55 €	7.298,55 €	364,93 €	437,91 €	8.101,39 €
MATERIAL REPUESTO	1	3.432,00 €	171,60 €	3.603,60 €	180,18 €	216,22 €	4.000,00 €
PBL		23.312,90 €	1.165,65 €	24.478,55 €	1.223,93 €	1.468,71 €	27.171,19 €

De esta tabla es importante destacar lo siguiente:

- Estas tres partidas en las que se desglosa el contrato 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 DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, el precio unitario previsto en la licitación es de 27,00464 €/h antes de IVA, resultante de aplicar al Coste Directo de 23,17 €/h, los porcentajes correspondientes de Costes Indirectos (5%), Gastos Generales (5%) y Beneficio Industrial (6%) según la tabla anterior. El número máximo de HORAS MANO OBRA CORRECTIVO es de 300 horas.
- Para la parte de MATERIALES DE REPUESTO, igualmente 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 4.000,00 €.

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 básica del servicio.
2. Previsión económica de horas de mano de obra de correctivo, precio hora ofertado para un máximo de 300 horas.
3. Materiales repuestos cantidad fija máxima de 4.000,00 €.

Valor estimado:

Importe del valor estimado, en euros:

Importe total (IVA excluido): 54.342,38 €

Conceptos que lo integran:

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ELENA ORAMAS MARTIN	29/08/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLM2N56KKZHTZZ7ZV64HW3DZFL	PÁG. 5/6	

ANA ISABEL DE LA TORRE LOPEZ		29/08/2025 12:53:30	PÁGINA: 5 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwBR68p49u25Kt8oU3784W026ZD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Costes Directos	46.625,80 €
Costes Indirectos (5%)	2.331,30 €
Total CD + CI	48.957,10 €
Gastos Generales (5%)	2.447,86 €
Beneficio (6%)	2.937,42 €
Presupuesto Base de Licitación (PBL)	54.342,38 €
IVA (21%)	11.411,90 €
TOTAL (IVA incluido)	65.754,28 €

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 doce (12) meses.

IV. FINANCIACIÓN CON FONDOS EUROPEOS.

Financiación con Fondos Europeos: No.

V. PLAZO DE DURACIÓN.

Plazo total (en meses): 12

12 meses a contar a partir de la fecha 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 un (1) año.
- Plazo de preaviso de la prórroga: al menos dos (2) meses de antelación a la finalización del plazo de duración del contrato.

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.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ELENA ORAMAS MARTIN	29/08/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLM2N56KKZHTZZ7ZV64HW3DZFL	PÁG. 6/6	

ANA ISABEL DE LA TORRE LOPEZ		29/08/2025 12:53:30	PÁGINA: 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwBR68p49u25Kt8oU3784W026ZD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	