

MEMORIA JUSTIFICATIVA

TÍTULO: Servicio de mantenimiento integral del Edificio 2000 del Parque Científico y Tecnológico de Huelva (PCTH), propiedad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, ubicado en el Polígono Industrial La Raya, Aljaraque (Huelva).

NÚMERO DE EXPEDIENTE: CONTR 2026 0000257028

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

ÍNDICE

- I. NECESIDADES A SATISFACER, IDONEIDAD Y CONTENIDO
- 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.

RAMON NAVARRETE MACEAS		30/07/2026 09:32:15	PÁGINA: 1 / 7
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
MARTA BENITEZ CARRERA			
VERIFICACIÓN	NJyGwb20IPrw2k0b7wEA59Suk5CXqb	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



I. NECESIDADES A SATISFACER, IDONEIDAD Y CONTENIDO

La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía es propietaria del Edificio 2000 del Parque Científico y Tecnológico de Huelva (PCTH), ubicado en la C/ Caucho nº 1, Polígono Industrial La Raya, 21110 Aljaraque (Huelva). Se trata de un edificio destinado a la implantación y funcionamiento de empresas, en el que la Agencia debe garantizar la disponibilidad, conservación, seguridad, continuidad funcional y adecuación normativa de sus instalaciones.

El inmueble dispone de instalaciones técnicas diversas y de distinta naturaleza, incluyendo instalaciones eléctricas de alta tensión y centro de transformación, baja tensión, climatización y ventilación, aparato elevador, saneamiento, fontanería, riego, gas y ACS, detección y extinción de incendios, telecomunicaciones, control de accesos, megafonía, voz y datos, instalaciones interiores de obra civil, instalaciones exteriores e instalaciones auxiliares o varias.

La correcta gestión del edificio exige la ejecución continuada de actuaciones de mantenimiento preventivo, técnico-legal, higiénico-sanitario, conductivo y correctivo, así como la realización de inspecciones y revisiones reglamentarias, la elaboración del informe de evaluación técnica inicial, la implantación del Plan de Mantenimiento y la disponibilidad de medios especializados para la atención de incidencias.

Especial relevancia presenta el sistema de climatización VRF/ECO-G/GHP accionado por motor de gas, con cuatro unidades exteriores Panasonic/SANYO, respecto del cual el PPT exige una parada técnica programada dentro de los dos años iniciales y, en su caso, otra durante la prórroga, con intervención obligatoria de Servicio Técnico Oficial o servicio autorizado por Panasonic/SANYO.

Por todo ello, la contratación resulta necesaria e idónea para asegurar el mantenimiento integral del Edificio 2000, evitar la degradación de las instalaciones, garantizar la seguridad de las personas usuarias y arrendatarias, cumplir las obligaciones normativas aplicables y preservar la continuidad de los servicios propios del centro.

II. OBJETO Y TIPO DEL CONTRATO.

El objeto de la prestación es:

El contrato tiene por objeto la prestación del servicio de mantenimiento integral del Edificio 2000 del Parque Científico y Tecnológico de Huelva (PCTH), en las condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

El objeto del contrato es la realización del mantenimiento integral y la gestión técnica de las instalaciones del Edificio 2000, 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.

RAMON NAVARRETE MACEAS		30/07/2026 09:32:15	PÁGINA: 2 / 7
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
MARTA BENITEZ CARRERA			
VERIFICACIÓN	NJyGwb20IPrw2k0b7wEA59Suk5CXqb	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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

La prestación se estructura en cuatro componentes diferenciados:

- Prestación Principal, comprensiva de la implantación del servicio, mantenimiento preventivo ordinario, mantenimiento técnico-legal, mantenimiento higiénico-sanitario, explotación, regulación, vigilancia, inspecciones y revisiones obligatorias, servicio de acuda, gestión técnica y documentación del servicio, con exclusión de la parada técnica y revisión bianual específica de las unidades ECO-G/GHP.
- Bolsa máxima de 300 horas de mantenimiento correctivo para el periodo inicial de veinticuatro meses, a ejecutar previa autorización del Responsable del contrato y abonable mediante precio unitario por hora.
- Bolsa máxima de materiales de repuestos por importe de 4.000,00 €, IVA excluido, abonable respecto de los materiales previamente autorizados y efectivamente suministrados.
- PARADA TÉCNICA Y REVISIÓN BIANUAL OBLIGATORIA DE LAS CUATRO UNIDADES ECO-G/GHP, el presupuesto máximo de licitación es de 36.000,00 €, IVA excluido, que corresponde a un presupuesto de 9.000,00 € / unidad, IVA excluido.
Las empresas licitadoras formularán un precio cerrado para la ejecución completa de esta prestación. No serán admitidas proposiciones superiores a **36.000,00 €**, IVA excluido. La eventual apreciación de valores anormales o desproporcionados se realizará conforme al régimen previsto en el PCAP y al artículo 149 de la LCSP.”

Tipo de Contrato: Servicio.

Código CPV:

50711000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos de edificios;

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

50720000-8 Servicios de reparación y mantenimiento de calefacción central.

RAMON NAVARRETE MACEAS		30/07/2026 09:32:15	PÁGINA: 3 / 7
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
MARTA BENITEZ CARRERA			
VERIFICACIÓN	NJyGwb20IPrw2k0b7wEA59Suk5CXqb	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



División en lotes: No. La no división se justifica por tratarse de un mantenimiento integral de una única unidad funcional, en la que las prestaciones técnicas están operativamente vinculadas y requieren una coordinación unitaria para asegurar la garantía integral del servicio.

Tipo de contrato: Servicio.

III. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, Y VALOR ESTIMADO.

Presupuesto base de licitación:

Importe total (IVA excluido): 130.378,07€

Importe del IVA: 27.379,40€

Importe total (IVA incluido): 157.757,47€

Importe desglosado:

- Costes directos: 111.864,50 €

- Costes indirectos: 5.593,22 €

- Gastos generales: 5.872,89 €

- Beneficio industrial: 7.047,46 €

- Presupuesto Base licitación 130.378,07 €

El precio del contrato se desglosa, a efectos de determinación del precio y régimen de abono, en cuatro partidas diferenciadas: Prestación Principal, Horas de Mano de Obra de Mantenimiento Correctivo, Materiales de Repuesto y Parada Técnica y Revisión BIANUAL Obligatoria de las unidades ECO-G/GHP.

La parada técnica se separa económicamente de la Prestación Principal porque constituye una intervención obligatoria, singular y concentrada en un momento determinado del contrato. Esta separación evita su abono lineal durante los meses anteriores a su ejecución y permite la presentación de una proposición económica específica.

	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.	73.494,66 €	3.674,73 €	4.409,68 €	81.579,07 €
HORAS MANO OBRA CORRECTIVO	300 H	*(26,42 €/H) 7.927,03 €	(1.32 €/H) 396,35 €	(1,59 €/H) 475,62 €	(29,33 €/H) 8.799,00 €
MATERIAL RESPUESTOS	1 Lote	3.603,60 €	180,18 €	216,22€	4.000,00 €
REVISION BIANUAL CLIAMTIZACIÓN	1Ud	32.432,43€	1.621,62€	1.945,95€	36.000,00€
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (SIN IVA)					130.378,07€

RAMON NAVARRETE MACEAS		30/07/2026 09:32:15	PÁGINA: 4 / 7
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
MARTA BENITEZ CARRERA			
VERIFICACIÓN	NJyGwb20IPrw2k0b7wEA59Suk5CXqb	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



De esta tabla es importante destacar que estas cuatro partidas en las que se desglosa el contrato (Prestación Principal, Horas de Mano de Obra de Mantenimiento Correctivo, Materiales de Repuesto y Parada Técnica y Revisión Bianual Obligatoria de las unidades ECO-G/GHP) 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.

- La Prestación principal se configura como una prestación a tanto alzado e incluye el mantenimiento preventivo, revisiones reglamentarias, inspecciones obligatorias incluidas en el contrato, servicio acuda, gestión técnica, coordinación, planificación, documentación técnica, prestación presencial de 4 horas semanales mediante oficial polivalente y dedicación discontinua de Director Técnico. Queda expresamente excluida del precio a tanto alzado de la Prestación Principal la parada técnica y revisión bianual de las cuatro unidades ECO-G/GHP, que se configura como prestación obligatoria y partida económica ofertable independiente.
- Para la parte de HORAS DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO, el precio unitario máximo previsto en licitación es de 29,33 €/h antes de IVA, resultante del precio base CD+CI de 26,42 €/h incrementado en un 5% de gastos generales y un 6% de beneficio industrial. El número máximo de horas de mantenimiento correctivo para el contrato inicial de dos años es de 300 horas. En caso de prórroga de dos años, la bolsa máxima será igualmente de 300 horas.
- Para la parte de MATERIALES DE REPUESTO, el importe máximo previsto es de 4.000,00 € para el contrato inicial de dos años. En caso de prórroga de dos años, la bolsa máxima de materiales será igualmente de 4.000,00 €. Únicamente se abonarán los materiales autorizados por la Agencia y efectivamente suministrados.
- Para la PARADA TÉCNICA Y REVISIÓN BIANUAL OBLIGATORIA DE LAS CUATRO UNIDADES ECO-G/GHP, el presupuesto máximo de licitación es de 36.000,00 €, IVA excluido, que corresponde a un presupuesto de 9.000,00 € / unidad, IVA excluido.

La parada técnica y revisión bianual constituye una prestación obligatoria. La empresa adjudicataria deberá ejecutarla íntegramente antes de la finalización del segundo año de vigencia inicial, aunque las unidades no hayan alcanzado las 10.000 horas de funcionamiento, conforme al alcance definido en el PPT.

Las personas licitadoras formularán un precio cerrado para la ejecución completa de esta prestación. No serán admitidas las proposiciones superiores a 36.000,00 €, IVA excluido.

No será necesario acompañar la proposición económica de memoria, informe técnico o documentación justificativa del precio ofertado. Lo anterior se entiende sin perjuicio del régimen de ofertas anormalmente bajas previsto en el PCAP y al artículo 149 de la LCSP.

Cada periodo de veinticuatro meses incluye una parada técnica y revisión bianual obligatoria de las cuatro unidades ECO-G/GHP, con presupuesto máximo de 36.000,00 €, IVA excluido. El precio ofertado en el Anexo V-E será aplicable a la revisión del periodo inicial y, en caso de formalizarse la prórroga, a la segunda revisión antes de finalizar el cuarto año.

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

RAMON NAVARRETE MACEAS		30/07/2026 09:32:15	PÁGINA: 5 / 7
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
MARTA BENITEZ CARRERA			
VERIFICACIÓN	NJyGwb20IPrw2k0b7wEA59Suk5CXqb	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 300 horas).
- 3.- Materiales repuestos cantidad fija máxima 4.000,00 €.
- 4.- Precio ofertado para la Parada Técnica y Revisión Bianual Obligatoria de las cuatro unidades ECO-G/GHP, igual o inferior a 36.000,00 €, IVA excluido, correspondiente a 9.000,00e por máquina.

Únicamente se abonarán las horas de mantenimiento correctivo efectivamente ejecutadas, los materiales previamente autorizados y efectivamente suministrados y el precio ofertado para la revisión bianual una vez ejecutada íntegramente la prestación obligatoria y emitida la conformidad del Responsable del contrato.

Los costes laborales en base a las horas estimadas a emplear en los trabajos a realizar, con la frecuencia requerida en toda la duración prevista del contrato, aplicando el coste/hora establecido en el Convenio Colectivo para el Sector de Montajes de la provincia de Huelva (B.O.P nº 32/26 de 17 de febrero de 2026).

Para los costes directos se ha usado de base el conocimiento de los valores de mercado para los servicios de Mantenimiento del edificio. Adicionalmente, se ha añadido un tanto alzado por los materiales a emplear. Y finalmente una estimación de gastos generales y beneficio industrial.

Valor estimado del contrato:

Valor estimado del contrato: 260.756,14 € IVA excluido.

Concepto	Importe en euros, sin IVA
Presupuesto base de licitación contrato inicial, 24 meses	130.378,07 €
Prórroga prevista, 24 meses	130.378,07 €
TOTAL	260.756,14 €

Método empleado para su cálculo: El valor estimado está determinado por el presupuesto base de licitación más la eventual prórroga y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido. Se prevé la posibilidad de una prórroga del contrato de 24 meses de duración, siendo el importe de la prórroga el equivalente al del contrato inicial cuya duración es también de 24 meses.

El valor estimado del contrato se ha calculado conforme al artículo 101 LCSP, incluyendo la totalidad de las posibles prórrogas y modificaciones previstas, si supera el umbral establecido en el artículo 44.1.b) LCSP para la interposición de recurso especial en materia de contratación.

IV. FINANCIACIÓN CON FONDOS EUROPEOS.

Financiación con Fondos Europeos: No.

V. PLAZO DE DURACIÓN.

Plazo total (en meses): 24 meses.

Plazos parciales (en meses): No hay plazos parciales.

Posibilidad de prórroga: Si.

En caso afirmativo:

- Duración de la prórroga: 24 meses.
- Plazo de preaviso de la prórroga: con al menos dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración del contrato.

RAMON NAVARRETE MACEAS			30/07/2026 09:32:15	PÁGINA: 6 / 7
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN				
MARTA BENITEZ CARRERA				
VERIFICACIÓN	NJyGwb20IPrw2k0b7wEA59Suk5CXqb	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		



La prórroga se acordará por el órgano de contratación y será obligatoria para la persona contratista, siempre que su preaviso se produzca al menos con dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración del contrato.

VI. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

Procedimiento de licitación: Abierto

Justificación del procedimiento seleccionado: El contrato propuesto de servicios encaja en la modalidad de procedimiento abierto ordinario regulado en los artículos 156 y siguientes de la Ley 9/2017 de contratos.

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.

MARTA BENÍTEZ CARRERA
Técnico de Ud. de Infraestructuras

ELENA ORAMAS MARTÍN
Jefe de Ud. de Infraestructuras

RAMÓN NAVARRETE MACEAS
Director de Espacios de Innovación
y Sectores Estratégicos

RAMON NAVARRETE MACEAS		30/07/2026 09:32:15	PÁGINA: 7 / 7
MARIA ELENA ORAMAS MARTIN			
MARTA BENITEZ CARRERA			
VERIFICACIÓN	NJyGwb20IPrw2k0b7wEA59Suk5CXqb	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	