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

1.- Objeto del contrato.

N.º Expediente: CONTR 2021/611677.
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 la Presidencia, Administración Pública e Interior, 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 el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Públicos

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 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, a tenor de lo dispuesto en el Decreto 321/2009, de 1 de septiembre, por el que regula el régimen de uso y gestión de los edificios administrativos destinados a sedes de la Administración de la Junta de Andalucía y de sus agencias y establece los mecanismos de coordinación correspondientes.

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.

Junta de Andalucía

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 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.

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 Sevilla de acuerdo con las condiciones técnicas que se recogen en el correspondiente Pliego, por un periodo de 12 meses desde la firma del contrato, con la posibilidad de prorrogar el mismo por otros tres periodos de 12 meses cada uno.

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 Instituto Andaluz de Administración Pública 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.

Para la adjudicación de este contrato se propone la utilización de la especialidad del apartado 6 del artículo 159.6 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), referido al procedimiento abierto simplificado (procedimiento "supersimplificado"), que permite la máxima agilidad garantizando los principios de concurrencia y competencia, y que es aplicable de acuerdo al valor estimado del contrato

Junta de Andalucía

5.- División en lotes.

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.

6.- Desglose presupuesto base de licitación y valor estimado.

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 del Banco de Precios de la Base de Costes de la Construcción de Andalucía (BCCA), publicada en la web de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, realizada mediante convenio específico entre dicha Consejería y la Universidad de Sevilla a través de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación y el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla.

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

	PRECIO/HORA
OF. 1ª CALEFACTOR O MECÁNICO	19,85 €
AYUDANTE ESPECIALISTA	19,04 €
	38,89 €
COSTES INDIRECTOS (10%)	3,89 €
TOTAL COSTE HORA CUADRILLA	42,78 €

REVISIONES MENSUALES (12)	4.106,78 €
REVISIONES SEMESTRALES (2)	684,46 €
COSTE ANUAL REVISIONES	4.791,25 €
ASISTENCIA ADICIONAL	3.208,43 €
TOTAL MANO DE OBRA	7.999,67 €

Junta de Andalucía

MATERIAL Y OTROS GASTOS (10 %)	799,97 €
TOTAL GASTOS DIRECTOS	8.799,64 €
GASTOS GENERALES (13 %)	1.039,96 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6 %)	527,98 €
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	1.567,94 €
PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN	10.367,58 €
IVA (21 %)	2.177,19 €
TOTAL	12.544,77 €
VALOR ESTIMADO (4 AÑOS)	41.470,30 €

Este gasto se imputará a la aplicación presupuestaria del IAAP 0131010000 G/12B/21301/00 01 (Gastos corrientes en Bienes y Servicios-Reparaciones, Mantenimiento y Conservación-Maquinaria, Instalaciones y Utillaje-Instalaciones) de las respectivas anualidades.

Teniendo en cuenta la posibilidad de tres prórrogas por 12 meses cada una, y que no hay otra circunstancia que incida en el valor estimado del contrato, este sería el PBL (IVA excluido) = 10.367,58 euros + las tres prorrogas previstas (10.367,58 x 3) = 41.470,30 euros.

7.- Duración, plazo de ejecución y prórroga del contrato.

El plazo de ejecución del contrato será de 12 meses y podrá ser objeto de hasta tres prórrogas de 12 meses cada una de ellas, de conformidad con lo previsto en el artículo 29.2 de la LCSP.

8.- Régimen de abono del precio.

Pagos parciales: Los pagos serán por mensualidades vencidas, una vez presentada la correspondiente factura y previa conformidad de los trabajos por el 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 que quedará fijada en el contrato.

9. 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.

Junta de Andalucía

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.

EL JEFE DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL
Y PERSONAL