



MEMORIA JUSTIFICATIVA ECONÓMICA PARA LA CONTRATACIÓN DE DOS LOTES: LOTE 1: SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y ASISTENCIA A EVENTOS DEL EDIFICIO E INSTALACIONES: DAOIZ Y VELARDE, Y FARO DE MONCLOA. LOTE 2: SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y ASISTENCIA A EVENTOS DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES: SERRERÍA BELGA, CENTROS DEPENDIENTES DE MADRID DESTINO, S.A., ADJUDICAR MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA.

LOTE 1. Nº Expediente: SP24-00551

LOTE 2. Nº Expediente: SP24-00552

1. ANTECEDENTES

La sociedad mercantil municipal Madrid Destino Cultura Turismo Negocio, S.A., (en adelante, Madrid Destino) tiene, entre otros objetivos, la gestión de programas y actividades culturales, formativas y artísticas, la organización, apoyo y difusión de las mismas, la prestación de todos los servicios e infraestructuras integrantes o complementarios de estos programas y actividades, la gestión de cualesquiera centros, espacios, recintos, dependencias y/o servicios culturales, cuya gestión le fuera encomendada temporal o indefinidamente, o cuyo uso le fuera cedido por el Ayuntamiento de Madrid, incluida la contratación y ejecución de las obras, instalaciones, servicios y suministros para los mismos, la gestión de las políticas municipales de promoción e información turística de la Ciudad de Madrid, la proyección de su imagen a nivel nacional e internacional y la gestión y explotación de los derechos de propiedad intelectual derivados de las obras susceptibles de generar tales derechos resultantes de las anteriores actividades, así como la prestación por cuenta propia o ajena de todo tipo de servicios relacionados con la organización, dirección, producción y administración de eventos, ya sean deportivos, exposiciones, congresos, convenciones, seminarios, ferias, y cualquier otro evento de naturaleza similar.

Objeto del contrato

El objeto del contrato es el servicio de mantenimiento técnico integral, reparación de equipos e instalaciones y servicio de mantenimiento de asistencia a eventos en los siguientes centros dependientes de Madrid Destino:

Lote 1:

- El Centro Cultural Daoiz y Velarde.
- El Faro de Moncloa

Lote 2:

- Espacio Cultural Serrería Belga,

Necesidad de licitar un nuevo procedimiento

Actualmente el contrato se encuentra prorrogado (SP22-00360 y SP22-00361) hasta el 31 de marzo de 2025.

Si bien, previamente a este expediente se ha tramitado el expediente SP24-00375 y SP24-00376 que fue aprobado económicamente por parte de Madrid Destino, con una división en lotes (Lote 1) *Daoiz y Velarde* y (Lote 2) *Serrería Belga y Faro de Moncloa*, tal y como estaban gestionados anteriormente (SP22-00360 y SP22-00361).

Sin proceder a su publicación se constató que la división en Lotes, por la duración del contrato que se pretendía licitar debía reorganizarse, ya que una posible desadscripción – en el Lote 2 - del Centro Serrería Belga supondría una difícil ejecución del contrato por parte la futura adjudicataria, con un único espacio (Faro de Moncloa).

En base a lo anterior, se procede a licitar el servicio de mantenimiento integral de los citados espacios, divididos igualmente en Lotes, pero con una nueva reorganización, que permitirá gestionar los recursos de la forma más efectiva y real posible, si se produjera, en su caso, la desadscripción de uno de los centros como Serrería Belga y que constituye uno de los lotes.

INSUFICIENCIA DE MEDIOS

De conformidad con lo que se establece el artículo 116.4 f) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, se hace constar que la Dirección de Infraestructuras de Madrid Destino Cultura, Turismo y Negocio, S.A, (en adelante Madrid Destino), no dispone de los medios materiales ni personales suficientes para llevar a cabo la correcta ejecución del contrato de servicios correspondiente al mantenimiento integral de *Daoiz y Velarde y Faro de Moncloa, y Serrería Belga*

Por ello, se considera conveniente que las actuaciones descritas en los pliegos que rigen la presente contratación sean realizadas por una empresa profesionalmente capacitada, motivo por el que es necesario realizar su contratación.

En la actualidad, resulta imposible afrontar con medios propios este servicio.

En base a lo expuesto, se considera necesaria la contratación de los trabajos objeto del título de este informe a través de una licitación mediante un procedimiento abierto, al objeto de garantizar la conservación y seguridad de los edificios mencionados

2. SERVICIOS OBJETO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

Es objeto del presente expediente los servicios de mantenimiento integral y asistencia a eventos para los siguientes espacios centro Daoiz y Velarde, Serrería Belga y Faro de Moncloa, cuya contratación se divide en los siguientes lotes:

LOTE 1: Contrato de mantenimiento integral y asistencia a eventos del edificio e instalaciones *Daoiz y Velarde y Faro de Moncloa*.

LOTE 2: Contrato de mantenimiento integral y asistencia a eventos de los edificios e instalaciones: *Serrería Belga*.

La justificación de la necesidad de esta contratación es que Madrid Destino no cuenta en su plantilla con personal técnico cualificado que realice las funciones necesarias para llevar a cabo dicho mantenimiento, por lo que es preciso promover su contratación externa.

División en lotes

La licitación abarca la prestación de servicios de mantenimiento en tres centros distintos, en los que por la naturaleza de las actividades que se desarrollan en los centros y por el servicio de mantenimiento requerido para las mismas no son homogéneas, no estableciéndose limitaciones técnicas que desaconsejen la licitación por lotes.

Los servicios objeto de licitación están actualmente divididos en 2 lotes: (SP22-00360) Lote 1, Daoiz y Velarde, (SP22-00361) Lote 2, Serrería Belga y Faro de Moncloa. Tal y como se ha indicado anteriormente, por motivo de la posible desadscripción del centro Serrería Belga, implicando la posible subrogación o terminación anticipada del contrato, se opta por reorganizar los lotes de forma que el centro no comparta contrato con otros espacios.

Por lo anterior, se opta por licitar el servicio en dos lotes: **Lote 1** Daoiz y Velarde y Faro de Moncloa y **Lote 2** Serrería Belga. Que se licitarán mediante procedimiento abierto sujeto a regulación armonizada.

3. CONDICIONES ECONÓMICAS Y COMPARACIÓN CON EL CONTRATO ACTUAL

Valor estimado contrato a licitar

	Plazo inicial 1 año	Prorroga opcional 1 año	Valor estimado 1+1
LOTE 1. Daoiz y Velarde, y Faro de Moncloa			
1.Mantenimiento Preventivo-Conductivo-Eventos	244.540,68 €	244.540,68 €	489.081,36 €
2.Mantenimiento Correctivo > 500€	75.000,00 €	75.000,00 €	150.000,00 €
3. Atención a Eventos.	15.000,00 €	15.000,00 €	30.000,00 €
Importe licitación Lote 1 (1.+2.+3.)	334.540,68 €		
4.Posible Modificado 10% (10% de 1.+2.+3.)	33.454,07 €		33.454,07 €
Total Estimado Lote 1 (1.+2.+3.+4.)	367.994,75 €	334.540,68 €	702.535,43 €
LOTE 2. Serrería Belga			
1. Mantenimiento -Conductivo-Eventos	83.212,54 €	83.212,54 €	166.425,08 €
2. Preventivo Mantenimiento Correctivo > 500€	25.000,00 €	25.000,00 €	50.000,00 €
3. Atención a Eventos.	5.000,00 €	5.000,00 €	10.000,00 €
4. Sustitución tubos fluorescentes po LED en Serrería Belga	14.928,00 €		14.928,00 €
Importe licitación Lote 2 (1.+2.+3.+4.+5.)	128.140,54 €		
5. Posible Modificado 10% (10% de 1.+2.+3.)	11.321,25 €		11.321,25 €
Total Estimado Lote 2 (1.+2.+3.+4.+5.)	139.461,79 €	113.212,54 €	252.674,33 €
TOTAL VALOR ESTIMADO	507.456,54 €	447.753,22 €	955.209,76 €

Valor estimado de la licitación anterior (contrato actual). SP22-00360 y SP22-00361

	Plazo inicial 1 año (euros, sin IVA)	Prórroga opcional 1 año (euros, sin IVA)	Valor estimado 2 años (euros, sin IVA)
Valor estimado Lote 1 (Daoiz y Velarde)	304.100,66	249.182,42	553.283,08
Valor estimado Lote 2 /(Serrería Belga y Faro de Moncloa)	225.915,68	182.650,62	408.566,30
Valor estimado total (Lote 1 + Lote 2)	530.016,34	431.833,04	961.849,38



Con el siguiente desglose:

Lote 1: Daoiz y Velarde SP22-00360

	Plazo inicial 1 año (euros, sin IVA)	Prórroga opcional 1 año (euros, sin IVA)	Valor estimado 2 años (euros, sin IVA)
Mantenimiento integral Centro Cultural Daoiz y Velarde			
1. Mantenimiento ordinario (prevetivo, correctivo<500 euros, cor	189.182,42	189.182,42	378.364,84
2. Mantenimiento correctivo>500 euros	50.000,00	50.000,00	100.000,00
3. Atención a eventos	10.000,00	10.000,00	20.000,00
4. Instalación elementos de seguridad	30.000,00		
Importe licitación (1+2+3)	279.182,42	249.182,42	528.364,84
Posible modificado. (Aprox 8,925%)	24.918,24		
Valor estimado	304.100,66	249.182,42	553.283,08

Lote 2: Serrería Belga y Faro de Moncloa SP22-00361

	Plazo inicial 1 año (euros, sin IVA)	Prórroga opcional 1 año (euros, sin IVA)	Valor estimado 2 años (euros, sin IVA)
Mantenimiento integral Serrería Belga y Faro de Moncloa			
1. Mantenimiento ordinario (prevetivo, correctivo<500 euros, cor	122.650,62	122.650,62	245.301,24
2. Mantenimiento correctivo>500 euros	50.000,00	50.000,00	100.000,00
3. Atención a eventos	10.000,00	10.000,00	20.000,00
4. Sustitución sistema de riego Faro de Moncloa	25.000,00		
Importe licitación (1+2+3+4)	207.650,62	182.650,62	390.301,24
Posible modificado (aprox. 8,796%)	18.265,06		
Valor estimado	225.915,68	182.650,62	408.566,30

Comparación de presupuestos:

Se comparan las sumas de los lotes por haber variado la distribución de centros en cada lote.

El mantenimiento ordinario para la suma de los lotes 1 y 2 se incrementa un 5,11% desde 311.833,04€ (189.182,42€+122.650,62€) hasta 327.753,22€ (244.540,68€+83.212,54€) debido fundamentalmente a los incrementos salariales en el periodo de contrato.

El *mantenimiento correctivo* y la partida de *atención a eventos* se mantienen sin cambios en 100.000€ y 20.000€ respectivamente.

4. CALCULO ECONÓMICO DEL CONTRATO ACTUAL

Para el cálculo económico, se han tenido en cuenta los salarios del **Convenio Colectivo del sector Industria, Servicios e Instalaciones del Metal** (código número 28003715011982) para 2025:



Convenio Colectivo del sector Industria, Servicios e Instalaciones del Metal. (código número 28003715011982)	
Salarios 2024	
Responsable del servicio (grupo 1)	32.694,17 €
Administrativo (grupo 6)	20.358,94 €
Encargado (grupo 4)	22.114,64 €
Oficiales de 1ª (grupo 5)	20.574,17 €
Operario/ auxiliar	19.117,57 €
Salarios 2025 12 meses de contrato	
Responsable del servicio (grupo 1)	33.675,00 €
Administrativo (grupo 6)	20.969,71 €
Encargado (grupo 4)	22.778,08 €
Oficiales de 1ª (grupo 5)	21.191,40 €
Operario/ auxiliar (grupo 7) eventos	19.691,10 €
Seguridad social :	
Cotización Mano de obra directa 2025	32,42%
Cotización Mano de obra indirecta 2025	32,07%
Salarios con S.S. 12 meses de contrato	
Responsable del servicio (grupo 1)	44.592,43 €
Administrativo (grupo 6)	27.694,69 €
Encargado (grupo 4)	30.162,73 €
Oficiales de 1ª (grupo 5)	28.061,65 €
Operario/ auxiliar (grupo 7) eventos	26.074,95 €

En el Lote1, para los salarios del personal con horarios *fuera de la jornada laboral ordinaria* se calculan los siguientes complementos y costes totales:

Complemento por horario festivo o nocturno. Estimado el 1/4 de su jornada con un complemento del 25%.	
Encargado (grupo 4).	1.885,17 €
Oficiales de 1ª (grupo 5)	1.753,85 €
Salarios totales con complementos festivo/ nocturno	
Responsable del servicio (grupo 1)	44.592,43 €
Administrativo (grupo 6)	27.694,69 €
Encargado (grupo 4)	32.047,90 €
Oficiales de 1ª (grupo 5)	29.815,50 €



1.- Cálculo económico mantenimiento ordinario SP24-00551– Lote 1: Daoiz y Velarde, y Faro de Moncloa:

Salarios				
Responsable del servicio (grupo 1)	44.592,43 €			
Administrativo (grupo 6)	27.694,69 €			
Encargado (grupo 4)	30.162,73 €			
Oficiales de 1ª (grupo 5)	28.061,65 €			
Complemento por horario festivo o nocturno.				
Encargado (grupo 4).	1.885,17 €			
Oficiales de 1ª (grupo 5)	1.753,85 €			
Salarios con S.S. y complementos festivo/ nocturno M.O. Directa				
Responsable del servicio (grupo 1)	44.592,43 €			
Administrativo (grupo 6)	27.694,69 €			
Encargado (grupo 4)	32.047,90 €			
Oficiales de 1ª (grupo 5)	29.815,50 €			
1) Costes Salariales				
Gastos de personal	Salario	nº trabajadores	% dedicación	Importe
Responsable del servicio	44.592,43 €	1	30,00%	13.377,73 €
Administrativo	27.694,69 €	1	30,00%	8.308,41 €
Encargado	32.047,90 €	1	100,00%	32.047,90 €
Oficiales de 1ª	29.815,50 €	3	100,00%	89.446,50 €
Oficiales de 1ª (faro)	28.061,65 €	1	50,00%	14.030,82 €
Total salarios				157.211,36 €
Sutituciones	Salarios	% incremento	Importe	
Vacaciones. Calculado como la sustitución de 15 días por año (50% de 1 mes por cada 11 meses).	121.494,40 €	4,55%	5.528,00 €	
Vacaciones. Calculado como la sustitución de 1 mes por cada 11 meses.	14.030,82 €	9,09%	1.275,40 €	
Festivos con actividad. En horarios distintos de los los previtos en el mantenimiento ordinarios (punto 6.1.2.5 del PPTP). Estimado en un máximo de 240 horas, calculando el precio hora como el prorrateo de los costes salariales anuales brutos sobre el total de horas anuales de convenio (1754h/año) mas un 25% adicional por horarios fuera de jornada laboral.	121.494,40 €	4,29%	5.212,11 €	
Festivos con actividad, oficial Faro de Moncloa. En horarios distintos de los los previtos en el mantenimiento ordinarios (punto 6.1.2.5 del PPTP). Estimado en un máximo de 40 horas, calculando el precio hora como el prorrateo de los costes salariales anuales brutos sobre el total de horas anuales de convenio (1754h/año) mas un 25% adicional por horarios fuera de jornada laboral.	14.030,82 €	6,13%	860,09 €	
Sutitución absentismo, estimado en un 5,1%	135.525,22 €	5,10%	6.911,79 €	
Total costes salariales			176.998,75 €	
2) Materiales, subcontratas y otros gastos de explotación.				
Herramientas, vestuario, EPIS, teléfonos, medios auxiliares.				2.500,00 €
Servicio de recepción de llamadas 24h				1.000,00 €
Vehículo (furgoneta)				4.800,00 €
Materiales, fungibles y pequeñas reparaciones menores de 500€				9.000,00 €
Subcontratación de especialista				30.400,00 €
<i>Centro de transformación</i>	2	800	1600	
<i>Grupos Electrógenos</i>	2	400	800	
<i>Legionella</i>	2	2250	4500	
<i>Sistema de gestión del edificio</i>	1	2500	2500	
<i>PCI(detección, extinción, retimbrados, central, gestor gráfico)</i>	1	3000	3000	
<i>Calidad del aire</i>	1	3000	3000	
<i>Elementos escénicos</i>	1	7700	7700	
<i>Revisión anual medios de protección colectiva</i>	1	1200	1200	
<i>Puertas automáticas</i>	1	1200	1200	
<i>Mantemiento Góndola (semestral)</i>	2	400	800	
<i>OCA's y otros costes</i>	1	4100	4100	
Limpieza cristales exteriores mirador con especialista de trabajos en altura y manejo de góndola				4.500,00 €
Otros costes de explotación				1.500,00 €
Total Materiales, subcontratas y otros gastos de explotación.				53.700,00 €
Total costes del servicio 1)+2)				230.698,75 €
Gastos generales y B.I. (6%)				13.841,93 €
Total presupuesto				244.540,68 €
Precio estimado por m2 (9,965,68 m2)				24,54 €

Se ha considerado suficiente para el conjunto de un equipo de 4 personas adscritas al centro de Daoiz y Velarde, la sustitución del 50% de las vacaciones.

Se ha considerado suficiente para el oficial adscrito al centro de Faro de Moncloa, la sustitución del 100% de las vacaciones.

Se ha estimado la necesidad de sustituciones adicionales en festivos y horarios nocturnos debido a la actividad del Daoiz y Velarde, un total de 240 horas, y 40h para el Faro de Moncloa

Se ha estimado costes por absentismo del 5,1% en línea con el promedio del sector.

Se ha estimado la utilización de una furgoneta con un coste de 400€/mes (4.800€ al año).

Para la subcontratación de empresas especialistas, se han tenido en cuenta las ofertas y adjudicaciones de las licitaciones realizadas en los últimos años ajustadas al alcance de los trabajos de las instalaciones licitadas costes históricos.

Los precios del mantenimiento de Centro de transformación, grupo electrógeno y anti legionela, se han estimado conforme a licitaciones recientes del mantenimiento de estas instalaciones en edificios de características similares.

El sistema de gestión del edificio y las revisiones de PCI se apoyan en el histórico de costes de la instalación y la valoración de las particularidades de sus elementos y sistemas particulares, tal como el número de centralistas, gestor gráfico, funcionalidades del sistema de gestión del edificio, etc.

Para los elementos escénicos, el cálculo económico resulta de la valoración de los precios unitarios conforme a licitaciones con equipos similares, aplicados sobre el inventario a mantener.

Se estiman precios de análisis de la calidad del aire, elementos de seguridad colectiva y puertas automáticas, según precios de mercado e histórico de mantenimientos similares.

Para el mantenimiento de la góndola se han utilizado precios facilitados por el fabricante.

Se estima un coste de 4.100€ para inspecciones oficiales y mantenimientos especialistas fuera de los mencionados.

Se han estimado 12 limpiezas anuales de cristales del mirador a 375€ cada limpieza. Estimando 2 trabajadores y un máximo de 8 horas de trabajo. (4.500€ al año)

El cálculo para los gastos generales se detalla tras el desglose de costes del Lote 2, al ser su cálculo común tanto para el Lote 1, como para el Lote 2.



2.- Cálculo económico mantenimiento ordinario SP24-00552– Lote 2: Serrería Belga.:

Salarios				
Responsable del servicio (grupo 1)	44.592,43 €			
Administrativo (grupo 6)	27.694,69 €			
Encargado (grupo 4)	30.162,73 €			
Oficiales de 1ª (grupo 5)	28.061,65 €			
1)Costes Salariales				
Gastos de personal	Salario	nº trabajadores	% dedicación	Importe
Responsable del servicio	44.592,43 €	1	10,00%	4.459,24 €
Administrativo	27.694,69 €	1	10,00%	2.769,47 €
Encargado	30.162,73 €	1	100,00%	30.162,73 €
Oficiales de 1ª	28.061,65 €	1	50,00%	14.030,83 €
Total salarios				51.422,27 €
Sustituciones		Salarios	% incremento	Importe
Vacaciones. Calculado como la sustitución de 1 mes por cada 11 meses.		44.193,56 €	9,09%	4.017,19 €
Festivos y fines de semana con actividad, en horarios distintos de los los previstos en el mantenimiento ordinarios (punto 6.1.2.5 del PPTP). Estimado en un máximo de 120 horas, calculando el precio hora como el prorrateo de los costes salariales anuales brutos sobre el total de horas anuales de convenio (1754h/año) mas un 25% adicional por horarios fuera de jornada laboral.		44.193,56 €	6,13%	2.709,07 €
Sustitución absentismo, estimado en un 5,1%		44.193,56 €	5,10%	2.253,87 €
Total costes salariales				60.402,40 €
2) Materiales, subcontratas y otros gastos de explotación.				
Herramientas, vestuario, EPIS, teléfonos, medios auxiliares.				900,00 €
Servicio de recepción de llamadas 24h				1.000,00 €
Materiales, fungibles y pequeñas reparaciones menores de 500€				3.000,00 €
Subcontratación				12.200,00 €
<i>Centro de transformación</i>	1	800	800	
<i>Grupos Electrógenos</i>	1	400	400	
<i>Legionella</i>	1	1500	1500	
<i>Sistema de gestión del edificio</i>	1	800	800	
<i>PCI(detección, extinción, retimbrados, central, gestor gráfico)</i>	1	1000	1000	
<i>Calidad del aire</i>	1	1000	1000	
<i>Pararrayos</i>	1	100	100	
<i>Jardinería</i>	1	4500	4500	
<i>Revisión anual medios de protección colectiva</i>	1	600	600	
<i>OCA's y otros costes</i>	1	1500	1500	
Otros costes de explotación				1.000,00 €
Total Materiales, subcontratas y otros gastos de explotación.				18.100,00 €
Total costes del servicio 1)+2)				78.502,40 €
Gastos generales y B.I. (6%)				4.710,14 €
Total presupuesto				83.212,54 €
Precio estimado por m2 (m2 interior +1/8 exterior= 3724,93 m2)				22,34 €

Se ha considerado que en el conjunto de un equipo de 2 personas adscritas al centro, será necesario sustituir el 100% de las vacaciones.

Se ha estimado que será necesario cubrir las sustituciones de festivos por la programación de actividad hasta un máximo de 120h anuales.

Se ha estimado un absentismo del 5,1% en línea con el promedio del sector.

Para la subcontratación de empresas especialistas, se han tenido en cuenta las ofertas y adjudicaciones de las licitaciones realizadas en los últimos años ajustadas al alcance de los trabajos de las instalaciones licitadas costes históricos

Los precios del mantenimiento de Centro de transformación, grupo electrógeno y anti legionela, se han estimado conforme a licitaciones recientes del mantenimiento de estas instalaciones en edificios de características similares.

El sistema de gestión del edificio y las revisiones de PCI se apoyan en el histórico de costes de la instalación y la valoración de las particularidades de sus elementos y sistemas particulares, tal como el número de centralistas, gestor gráfico, funcionalidades del sistema de gestión del edificio, etc.

Se estiman precios de análisis de la calidad del aire y elementos de seguridad, según precios de mercado e histórico de mantenimientos.

Se estima un coste de 1.500€ para inspecciones oficiales y mantenimientos especialistas fuera de los mencionados.

Cálculo de gastos generales: Lote 1 y Lote 2

Los gastos generales se refieren a los costes que una empresa incurre independientemente de los servicios específicos que esté llevando a cabo.

Para los contratos de obras existe un consenso de que representan un 19%, se refieren a costes que no pueden imputarse directamente a las unidades de obra. Para las empresas de servicios, estos gastos son de naturaleza distinta. Por ejemplo, no tienen necesidad de instalar dependencias y maquinaria como son oficinas de obra, vestuarios, comedor, grúas, etc.

Al objeto de evitar la valoración de los gastos generales arbitrariamente, se ha procurado valorar de forma particularizada todos aquellos costes que podían conocerse, evitando reunirlos agrupadamente bajo el epígrafe de gastos generales de difícil cuantificación. En el cuadro del cálculo económico del lote, se han valorado los costes relacionados con la mano de obra indirecta, las herramientas, medios auxiliares y el servicio de recepción de llamadas 24h. Estos costes representan aproximadamente el 12%, de no haberse calculado, serían parte de los gastos generales.

Por lo anterior los gastos generales quedan reducidos a los de funcionamiento general de la empresa que no han podido relacionarse con el contrato, a lo que hay que añadir el beneficio industrial. Cantidad total que se estima en un 6% del coste del servicio.

Lote 1 y Lote 2: Mantenimiento ordinario, incluye: Preventivo – correctivo inferior a 500 euros y **eventos**):

Las horas de atención a eventos y que se encuentran incluidas en el canon mensual se producen cuando se utiliza al equipo de mantenimiento existente, adscrito al contrato y durante su jornada laboral, dentro del horario de contrato.

En este caso la facturación se encuentra dentro del canon mensual de mantenimiento ordinario. Es por ello, que dentro de las atribuciones del mantenimiento ordinario está la atención para los eventos *Preventivo – correctivo inferior a 500 euros – eventos, siempre y cuando, tal y como se ha indicado se realice durante la jornada laboral y dentro del horario de trabajo.*

3.- Cálculo económico correctivos:

Para el cálculo del importe para reparaciones se ha tenido en cuenta el contrato actual y que supone un importe en línea con los contratos anteriores.

Los correctivos ascienden en el lote 1 a 75.000 euros, más IVA y en el lote 2 a 25.000 euros, más IVA.

4.- Cálculo económico a demanda – eventos – ambos lotes: (Fuera de la jornada incluida en el mantenimiento ordinario.)

Partiendo de los costes de convenio previstos para la duración del contrato y las categorías solicitadas en pliegos para el servicio a demanda de eventos, se calcula un precio hora de salario base sobre el que se añaden los diferentes conceptos de costes asociados al servicio a demanda.

Se ha tenido en cuenta la cobertura de un servicio a demanda por horas tiene un coste superior al de un servicio con horarios estables, incrementando los precios en un 15%. Esto es debido a la necesidad de repercutir los costes de horas innecesarias u ociosas necesarias para la disponibilidad del personal, los costes de desplazamiento, etc.

Asimismo, se calculado en un 20% del salario por hora, los costes asociados a los medios materiales de los trabajos y la gestión administrativa y de organización del servicio. De la misma forma que en la mano de obra directa del mantenimiento ordinario se ha calculado una mano de obra indirecta, herramientas, vehículo, otros costes de explotación, etc. se estima para las horas a demanda también se requerirá de unos costes asociados similares o incluso superiores teniendo en cuenta la variabilidad de la demanda de servicio de atención a eventos, los costes administrativos de altas y bajas en la Seguridad Social, uniformes, herramienta, etc. Se han estimado en un 20% sin desglosar individualmente como en el mantenimiento ordinario al no ser posible la estimación de cada uno de los costes indirectos y generales por unidad de hora, con demanda variable y siendo un máximo estimado sin obligación de consumo.

El precio en horario festivo y nocturno, se aumenta en un 35% en lugar del 25% previsto en convenio, debido a la necesidad de incentivar económicamente a los trabajadores para que realicen estos servicios a demanda.

Se ha comprobado los precios de licitación, son suficientes para que las empresas puedan ofertar bajas. Todo ellos según se refleja en la siguiente tabla:

Salarios con S.S. (33,5%)	
Oficiales de 1ª (grupo 5)	28.061,65 €
Operario auxiliar (grupo 7)	26.074,95 €
horas totales convenio: 1754h/año	
Coste salarial por hora trabajada en horario laboral oficial de 1ª	16,00 €
Coste añadido por servicio pagado por horas en demanda variable (15%)	2,40 €
Costes de gestión administrativa, organización del personal, uniformes, EPIS, desplazamientos, otros (20%)	3,20 €
Beneficio industrial 6%	0,96 €
Precio hora total	22,56 €
Precio hora redondeado en horario laboral. Oficial de 1ª	23,00 €
Coste salarial por hora trabajada en horario laboral auxiliar	14,87 €
Coste añadido por servicio pagado por horas en demanda variable (15%)	2,23 €
Costes de gestión administrativa, organización del personal, uniformes, EPIS, desplazamientos, otros (20%)	2,97 €
Beneficio industrial 6%	0,89 €
Precio hora total	20,96 €
Precio hora redondeado en horario laboral. Operario auxiliar	21,00 €
Precio hora redondeado en horario nocturno y festivo (35% incremento redondeado)	
Hora oficial de 1ª	31,00 €
Hora operario auxiliar	29,00 €

5.- Cálculo económico para la sustitución tubos fluorescentes por LED en Serrería Belga, Lote 2.

Sustitución tubos fluorescentes por LED en Serrería Belga: Se valora el cambio de 622 tubos fluorescentes T5 por tubos LED de 20W (530 uds.) y 16,5W (92 uds.) 840 dimmables. Valorándolos en 14.928,00 €, a 24€/ud. según los precios de mercado observados.

Estos trabajos *se licitan separadamente del mantenimiento correctivo para lograr el mejor precio de mercado* y dado que los trabajos pueden ser descritos con suficiente precisión para ser ofertados por los licitadores.

5. ANÁLISIS DE LAS MODIFICACIONES QUE SE INCLUYEN EN EL PLIEGO

Se ha incluido la posibilidad de modificación, en ambos lotes.

Porcentaje afectado: **10% del precio del contrato**, con el desglose que se detalla a continuación:

Alcance, limite, condiciones y procedimiento que haya que seguirse para realizar la modificación:

Conforme a lo dispuesto en los artículos 203.2 a), 204 y 207 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Publico, se prevé la modificación del contrato, en los siguientes casos:

1.- Modificación por incremento en las **necesidades ordinarias** – mantenimiento preventivo-conductivo-eventos, o por adaptaciones de espacios, instalaciones o renovación de componentes o equipos:

Lote 1: Se estima un **7,31% del precio del contrato**

Lote 2: Se estima un **7,35% del precio del contrato**

En el supuesto de que se incrementen las operaciones de mantenimiento motivadas por adaptación de espacio o en su caso, cuando para llevar a cabo un mantenimiento preventivo deban instalarse o renovarse equipos o componentes, que supongan una sustitución, o incorporación de nuevos equipos; o instalación de nuevos equipamientos, se podrá modificar el contrato, y hasta el porcentaje máximo indicado, a efectos de poder acometer las actuaciones necesarias para que sirvan al objeto del contrato.

2.-Modificación por incremento de averías o mal funcionamiento de los equipos. – **mantenimiento correctivo**

En el supuesto de que se superen las previsiones iniciales sobre las operaciones de mantenimiento motivadas por averías, mal funcionamiento, etc. que requieran una intervención, en el caso de que se haya agotado el importe estimado en el contrato para esta partida – correctivos- con la finalidad de garantizar el funcionamiento correcto en los edificios.

Lote 1: Se estima un **2,24% del precio del contrato**

Lote 1: Se estima un **2,21% del precio del contrato**

3.- Modificación para **mantenimiento eventos**:

En el supuesto de que se superen las previsiones estimadas en el mantenimiento de eventos, y se requiera la participación del servicio objeto del contrato para la realización del mismo.

Lote 1: Se estima un **0,45% del precio del contrato**

Lote 2: Se estima un **0,44% del precio del contrato**

En el supuesto de concurrir alguna de las circunstancias previstas en este apartado, se elaborará una memoria técnica que justifique las necesidades que se prevean atender mediante el presente contrato en el momento de su redacción y la estimación de recursos precisos para acometerlas. De dicha memoria se dará audiencia al contratista y previa emisión de los informes preceptivos, se

someterá a la aprobación del órgano de contratación. Una vez formalizada la modificación, podrán efectuarse las actuaciones necesarias.

4.- Modificación por incremento o disminución de inmueble a mantener:

Constituirá modificación del contrato, al alza o a la baja, y hasta el porcentaje máximo indicado, el incremento o disminución de inmuebles a mantener incluidos en el lote, de tal modo, que si durante la vigencia del contrato, se incorporan nuevos inmuebles, espacios o dependencias, su mantenimiento quedara incluido en el presente contrato.

Y a la inversa, si durante la vigencia del contrato se diera de baja algún inmueble, espacio o dependencia, su mantenimiento quedará excluido del presente contrato.

La cantidad a deducir será proporcional al número de horas y operarios de la instalación sin uso, aplicando el precio m2 que resulte del importe de adjudicación. MADRID DESTINO podrá sustituir la instalación sin actividad, por una o más instalaciones que gestione, o pueda gestionar en un futuro, de forma que el trabajo a realizar en estas equivalga económicamente a la primera

6. PRECIO DEL CONTRATO

Lote 1: El precio del contrato correspondiente al Lote 1, será el resultado de la suma correspondiente:

- a) La oferta presentada para el mantenimiento ordinario
- b) El importe de 75.000 euros, correspondiente al mantenimiento correctivo superior a 500 euros.
- c) El importe de 15.000 euros, correspondiente a la atención a eventos

Lote 2: El precio del contrato correspondiente al Lote 2, será el resultado de la suma correspondiente:

- a) La oferta presentada para el mantenimiento ordinario
- b) El importe de 25.000 euros, correspondiente al mantenimiento correctivo superior a 500 euros.
- c) El importe de 5.000 euros, correspondiente a la atención a eventos
- d) La oferta presentada para la sustitución de tubos fluorescentes por LED en Serrería Belga

7. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y CALIFICACIÓN DEL CONTRATO:

Dada la característica del servicio y la cuantía del valor estimado, el presente contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto sujeto a regulación armonizada, y tramitación ordinaria, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición.

Se trata de un contrato de servicio cuyo valor estimado es superior a la cantidad de 221.000 euros **Orden HFP/1352/2023**, de 15 de diciembre, por la que se publican los **límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2024**. En consecuencia, su licitación estará sujeta a regulación armonizada, a los efectos de su publicidad en el diario oficial de la unión europea (DOUE). A través de este procedimiento se busca que un mayor número de empresas concurren a la presente licitación, favoreciendo la competencia con el fin de garantizar la adecuada prestación de los servicios que constituyen el objeto del contrato. El contrato se adjudicará a la proposición que oferte la mejor relación calidad precio en la ejecución del mismo, evaluada mediante la aplicación de los criterios de adjudicación que se indica en el punto siguiente.

Considerando que el objeto del contrato se constituye como una prestación de hacer, consistente en garantizar el servicio de mantenimiento integral y asistencia para determinados centros de Madrid Destino, la contratación a realizar se califica como contrato de servicios de carácter privado, de conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 26.1 b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público

8.- VIGENCIA:

El plazo de ejecución de este expediente, para los dos lotes, se establece un plazo máximo de vigencia de un año.

Dicho plazo podrá prorrogarse por el periodo de un año, siempre que sus características permanezcan inalterables, siendo dicha prórroga obligatoria para el contratista, de conformidad con el artículo 29.2 LCSP, cuando su preaviso se produzca al menos con dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración del contrato.

9.- JUSTIFICACIÓN DE SOLVENCIA Y CLASIFICACIÓN:

Clasificación:

El artículo 77.1.b) de la LCSP, que se refiere a la clasificación de las empresas como contratistas de servicios de los poderes adjudicadores establece que aquellas podrán acreditar su solvencia **indistintamente** mediante su clasificación o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia.

En base a lo anterior se establece:

Para determinar la clasificación del contrato se ha tenido en cuenta el objeto del mismo, - *mantenimiento de equipos e instalaciones – Grupo P –*

Debido a la diversidad de servicios que se requieren y teniendo en cuenta el valor estimado del contrato los subgrupos se han definido en base a los servicios definidos en el pliego técnico:

De conformidad con el artículo 38 del *Decreto 773/2015, de 28 de agosto, los contratos de servicios se clasifican en categorías según su cuantía. La expresión de la cuantía se efectuará por referencia al valor estimado del contrato, cuando la duración de éste sea igual o inferior a un año, y por referencia al valor medio anual del mismo, cuando se trate de contratos de duración superior.*

Las categorías de los contratos de servicios serán las siguientes: (Se detallan las que afectan al presente contrato)

- *Categoría 1, cuando la cuantía del contrato sea inferior a 150.000 euros.*
 - *Categoría 2, cuando la cuantía del contrato sea igual o superior a 150.000 euros e inferior a 300.000 euros.*
- (...)

El artículo 92 añade que, en todo caso, la clasificación del empresario en un determinado grupo o subgrupo se tendrá por prueba bastante de su solvencia para los contratos cuyo objeto esté incluido o se corresponda con el ámbito de actividades o trabajos de dicho grupo o subgrupo, **y cuyo importe anual medio sea igual o inferior al correspondiente a su categoría de clasificación en el grupo o subgrupo.**

	% SOBRE EL VALOR MEDIO ANUAL DEL CONTRATO (Incluido prórroga + modificación)			
	Lote 1 351.267,7	Categoría	Lote 2 126.337,16 €	Categoría
<u>Subgrupo 1.</u> Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones eléctricas y electrónicas	45%	2	45%	1
<u>Subgrupo 2.</u> Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones de fontanería, conducciones de agua y gas.	10%	1	10%	1



Subgrupo 3. Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones de calefacción y aire acondicionado.	30%	1	30%	1
Subgrupo 5. Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones de seguridad y contra incendios.	15%	1	15%	1
	100%		100%	

En virtud de la resolución 781/2018 y que se reitera en la resolución 1031/2018 del TACR se considera que no procede la exigencia de los requisitos de solvencia adicionales a la clasificación recogidos en el apartado 11.1 del anexo I al PCAP.

«(...) la clasificación es medio alternativo de la acreditación de la solvencia requerida, incluidos en ella los aspectos relativos al aseguramiento de la calidad, lo que por otra parte admite, como no podía ser de otra forma, el propio PCAP, dado que la existencia de tener establecidos sistemas de aseguramiento de calidad se integra en la solvencia técnica, que se puede acreditar ex lege alternativamente con la posesión de la clasificación requerida».

Aspectos que sí serán solicitados en el caso de optar por la presentación de la solvencia.

Solvencia Económica y Financiera:

El artículo 74.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, LCSP en adelante, establece que para celebrar contratos con el sector público los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las **condiciones mínimas** de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determinen por el órgano de contratación, así como que dicho requisito será sustituido por el de la clasificación, cuando esta sea exigible conforme lo dispuesto en la LCSP.

El artículo 77.1 b) de la LCSP, indica que para los contratos de servicios **no será exigible la clasificación del empresario**, y en el anuncio de la licitación se establecerán los criterios y requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica o profesional tanto en los términos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley como en términos de grupo o subgrupo de clasificación y de categoría mínima exigible, siempre que el objeto del contrato esté incluido en el ámbito de clasificación de alguno de los grupos o subgrupos de clasificación vigentes, atendiendo para ello al código CPV del contrato, según el Vocabulario común de contratos públicos aprobado por el Reglamento (CE) 2195/2002, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de noviembre de 2002.

En tales casos el empresario podrá **acreditar su solvencia indistintamente** mediante su clasificación en el grupo o subgrupo de clasificación y categoría de clasificación correspondiente al contrato o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y detallados en el pliego del contrato

En el **artículo 87.1 de la LCSP** se nombran los medios mediante los cuales el empresario puede acreditar la solvencia económica y financiera, a elección del órgano de contratación: Madrid Destino, y que en este procedimiento corresponde al consejero delegado.

“La solvencia económica y financiera del empresario deberá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes, a elección del órgano de contratación:

- a) *Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.” (art. 87.1.a)*

Para el presente contrato, se establece como medio de acreditación de la solvencia económica y financiera:



- **Cuentas anuales y declaración del empresario indicando el volumen de negocios global de la empresa.**

Correspondiendo para esta licitación la cantidad siguiente:

➤ En el caso de presentarse a un solo lote:

- Esta solvencia se considerará acreditada por aquellas empresas cuya cifra anual de negocios referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos (2021, 2022 y 2023), se corresponda con el importe de una vez y media del valor anual medio para cada lote.

Lote 1: 526.901,57 euros (Resultado de Valor estimado: 702.535,43/2 *1,5)

Lote 2: 189.505,75 euros (Resultado de Valor estimado: 252.674,33/2*1,5)

➤ En el caso de presentarse a los dos lotes:

- Esta solvencia se considerará acreditada por aquellas empresas cuya cifra anual de negocios referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos (2021, 2022 y 2023), deberá ser igual como mínimo, al siguiente importe:

Lote 1 y Lote 2: al importe mínimo de 716.407,32 euros (Resultado de Valor estimado: 955.209,76/2*1,5).

Se ha optado por esta opción debido a que esta Dirección entiende que *si la empresa licitadora ha ejecutado contratos en el mismo ámbito en el que se está licitando por un volumen de 1'5 veces la anualidad media del contrato, va a tener solvencia económica para poder gestionar el mismo.*

Solvencia Técnica y Profesional:

Respecto a la acreditación de la solvencia técnica o profesional en los contratos de servicios, el artículo 90.1 de la LCSP establece que en los contratos de servicios dicha solvencia deberá apreciarse teniendo en cuenta los conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad por uno o varios de los medios definidos en los apartados a), b), c), d) e), f), g), h) e i), a elección del órgano de contratación.

Para el presente contrato, la acreditación de la solvencia técnica y profesional se realizará por medio de lo indicado en el apartado:

“a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos; cuando sea necesario para garantizar un nivel adecuado de competencia los poderes adjudicadores podrán indicar que se tendrán en cuenta las pruebas de los servicios pertinentes efectuados más de tres años antes.

Correspondiendo para esta licitación la cantidad:

- **Lote 1: importe acumulado en el año de mayor ejecución** sea igual o superior al importe del presupuesto base de licitación – Lote 1 - (334.540,68€) IVA no incluido.
- **Lote 2: importe acumulado en el año de mayor ejecución** sea igual o superior al importe del presupuesto base de licitación del Lote 2 (128.140,54€) IVA no incluido

Se ha optado por esta opción debido a que este Departamento entiende que si la empresa licitadora ha ejecutado servicios de igual o similar naturaleza de la actual licitación por un importe igual o superior al importe del presupuesto base de licitación al del año de mayor ejecución, tiene solvencia técnica suficiente para desarrollar el mismo.

Junto con lo anterior para ambos lotes:

- Presentación de la certificación de cumplimiento de la Norma ISO de la serie 9000, o presentación de cualquiera otra documentación similar o equivalente que acredite una adecuada política de gestión de la calidad.
- La empresa deberá acompañar la certificación de cumplimiento de la norma ISO 14001 o la justificación de la aplicación del sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales (EMAS) de la Unión Europea, u sistemas de gestión medioambiental reconocidos de conformidad con el artículo 45 del Reglamento (CE) n.º 1221/2009, de 25 de noviembre de 2009, u normas de gestión medioambiental basadas en las normas europeas o internacionales pertinentes de organismos acreditados.

10.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN

La Instrucción 5/2016, relativa a los criterios de contratación municipal aprobada por Decreto de 15 de diciembre de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda, regula, entre otras cuestiones, la adjudicación del contrato en su apartado 4 y la utilización de más de un criterio de adjudicación en su apartado 4.2.

Así, en el apartado 4.2 de la Instrucción se establece, en relación con la ponderación de los criterios de adjudicación, lo siguiente: - *Como regla general*, asignar una ponderación del 75% del total de la puntuación a los criterios valorables en cifras o porcentajes, recomendándose un porcentaje máximo de ponderación del precio del 35% del total, con el objeto de que al menos un 40% de la puntuación global se destine a otros criterios objetivos.

Teniendo en cuenta que el presente contrato regula en la fase inicial de ejecución el importe para la instalación de puntos de elementos de seguridad (Lote 1) y el importe de sustitución del riego para Faro de Moncloa, (Lote 2) se ha establecido la puntuación de 40 puntos totales como oferta económica, *otorgando un 60% a otros criterios* relacionados con la calidad, así como criterios sociales, que se indica a continuación.

Criterios no valorables en cifras o porcentajes

El artículo 145.1 de la LCSP “La adjudicación de los contratos se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio”, y en el apartado 2 establece que “La aplicación de más de un criterio de adjudicación procederá, en todo caso, en la adjudicación de los siguientes contratos:

g) Contratos de servicios, salvo que las prestaciones estén perfectamente definidas técnicamente y no sea posible variar los plazos de entrega ni introducir modificaciones de ninguna clase en el contrato, siendo por consiguiente el precio el único factor determinante de la adjudicación.”

La calidad del servicio objeto de contrato no solo viene determinada por las especificaciones técnicas establecidas en los pliegos: requisitos referentes el proceso de ejecución del servicio, responsabilidades del adjudicatario y penalizaciones por el mal servicio o incumplimiento del mismo en los plazos establecidos, también estará determinada por el enfoque adoptado en las propuestas de los licitadores, como son el plan operativo, los métodos de organización, el alcance y frecuencia de los trabajos, la planificación, os medios técnicos adscritos al contrato, etc. Para valorar la calidad del servicio propuesto se ha incluido el criterio no valorable en cifras o porcentajes, sobre B (25 puntos)

En relación al sobre B:

La empresa adjudicataria deberá contar con un software de Gestión del Mantenimiento Asistido por Ordenador (GMAO) – durante el primer mes de ejecución del contrato - para ejecutar correctamente el servicio de mantenimiento y explotación descrito en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

Lote 1 y Lote 2.

Será objeto de valoración:

1. Informe del plan operativo según los requisitos del PPT.....Hasta 25 puntos

Es objeto de valoración un informe que contemple el plan operativo que debería llevarse a cabo en los edificios objeto del contrato, que incluya todas las operaciones que se indican en el PPTP. La mera reproducción del PPTP no obtendrá puntuación alguna.

Se valorará:

- La correlación del plan operativo y el edificio objeto del informe: Detalle, alcance y coherencia del plan.
- Las funcionalidades del GMAO
- La coherencia en la puesta en marcha y ejecución del pliego.
- Organización de los trabajos en función de los distintos mantenimientos: Acciones, metodología y protocolos del mantenimiento preventivo
- Programa de los mantenimientos adaptado al edificio: el detalle de las gamas de mantenimiento.
- Sistemas de control y seguimiento del contrato. Gestión de avisos.
- La gestión de stock de fungibles.
- Justificación del cumplimiento de los plazos.
- Inclusión de todos los aspectos indicados en el PPTP.
- Acciones, metodología, protocolos, planificación etc., de los distintos tipos de mantenimiento indicados en el PPTP
- La propuesta de implantación del plan operativo, GMAO y actualización del inventario
- La utilización de medios informáticos y dispositivos móviles.

A efectos de valoración del plan operativo presentado, se establecen los siguientes parámetros y los tramos de puntuación aplicables a cada uno de ellos:

- NULO: 0 puntos
- MUY BAJO: De 0,01 hasta 2,50 puntos
- BAJO: De 2,51 hasta 5,00 puntos
- MEDIO: De 5,01 hasta 7,00 puntos
- ALTO: De 7,01 hasta 9,00 puntos
- EXCELENTE: De 9,01 a 12,00 puntos.

A modo orientativo, a continuación, se indican los criterios de baremación.

- Nulo: No presenta nada relacionado con lo solicitado.
- Muy bajo: Presenta un plan operativo con algunos de los aspectos que se valoran.
- Bajo: Presenta un plan operativo con poca calidad o importancia. Es genérico y no relacionado o poco con el edificio. No presenta todos los aspectos a valorar.
- Medio: Presenta un plan operativo con todos los criterios de valoración, con media calidad y claridad.

Los criterios cualitativos que establecidos en el sobre B únicamente valoran aquellos aspectos que suponen una ejecución del contrato por encima de los mínimos previstos en el PPTP

Criterios valorables en cifras o porcentajes

Criterios de oferta económica:

Lote 1 y Lote 2.

Las fórmulas planteadas son lineales y asignan la puntuación proporcionalmente al menor precio presentado por el licitador, por lo que no se desincentiva la presentación de mayores bajas, y establece un sistema proporcional de valoración que cumple con los requisitos de legalidad existentes

Criterios de mejora:

Lote 1 y Lote 2.

- Propuesta de instalación de sensores de monitorización de consumo energético en los centros..... Hasta un máximo de 15 puntos en Lote 1 y 10 puntos en Lote 2.

Motivación: El criterio se propone en aplicación del apartado 3 del acuerdo municipal de 16 de junio de 2022 de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid sobre medidas urgentes en materia de ahorro y eficiencia energética en el ayuntamiento de Madrid y sus organismos autónomos, en edificios y dependencias municipales, donde se requiere la inclusión de la monitorización de consumos en las licitaciones de los contratos de mantenimiento. Se ha optado valorar como mejora el número de sensores ofertados por los licitadores que se añadirían a la monitorización existente en los centros.

- Mejora pintura interior de edificios sin coste..... Hasta un máximo de 10 puntos en Lote 1 y 5 puntos en Lote 2.

Se valora la oferta de una bolsa de m2 de pintura interior hasta un máximo de 500 m2.

Motivación: La pintura de paramentos no está expresamente recogida en el PPTP, ni es una actividad habitual de las operaciones del mantenimiento preventivo. La pintura puntual de paramentos deteriorados o sucios está vinculada al objeto de contrato. Dado que la necesidad de pintura es previsible y medible, se propone la inclusión de una bolsa de pintura como criterio objetivo de mejora.

Lote 1:

- 4. Mejora de la limpieza de la cubierta..... Hasta un máximo de 10 puntos.

Motivación: En el Centro Daoiz y Velarde la Cubierta desborda en caso de fuertes lluvias, la capacidad de evacuación de agua en estas situaciones es mayor cuánto más limpia esté, por este motivo se valora como una mejora las limpiezas adicionales. El mantenimiento de la cubierta y sus sumideros limpios es una actividad esencial en el mantenimiento y por tanto está vinculada al objeto del contrato.

Criterios de carácter social:

Además de los criterios económicos, (precio), y mejoras para el servicio, se incluye un criterio de valoración, **de carácter social**, ya que la contratación tiene como base el componente de mano de obra, por lo que entra en la categoría denominada de perspectiva social.

De conformidad con el artículo 116.4 e) se justifica el criterio en base a las siguientes consideraciones:

Lote 1 y Lote 2:

Medidas de seguridad y salud laboral: Hasta un máximo de 5 puntos.

- Realización de sesiones informativas: Hasta un máximo de 2,5 puntos.
- Elaboración y aplicación de un código de buenas prácticas en materia de seguridad y salud laboral: Hasta un máximo de 2,5 puntos

Motivación de los criterios de carácter social:

De conformidad con el artículo 145.6 de la Ley de Contratos del Sector Público, se considerará que un criterio de adjudicación está vinculado al objeto del contrato cuando se refiera o integre las prestaciones que deban realizarse en virtud de dicho contrato, en cualquiera de sus aspectos y en cualquier etapa de su ciclo de vida, incluidos los factores que intervienen en los siguientes procesos:

- a) en el proceso específico de producción, prestación o comercialización de, en su caso, las obras, los suministros o los servicios, con especial referencia a formas de producción, prestación o comercialización medioambiental y socialmente sostenibles y justas;*
- b) o en el proceso específico de otra etapa de su ciclo de vida, incluso cuando dichos factores no formen parte de su sustancia material”.*

Criterio 6: Medidas de seguridad y salud laboral

- a) Dicho criterio se vincula al objeto de contratación, en virtud a la obligación que la empresa adjudicataria tiene a la hora de aplicar el Convenio del metal, el cual establece la formación obligatoria en Prevención de Riesgos Laborales.

A su vez, los espacios objeto del contrato presentan características particulares en cada uno de los Lotes, así Daoiz y Velarde y el Faro de Moncloa, son centros cuya singularidad a la hora de prestar el servicio permiten complementar la formación legalmente exigible, incluyendo al personal que vaya a prestar el servicio mediante sesiones específicas, y concretas que les permitan tener un conocimiento más profundo y específico del espacio.

- b) Así mismo, la elaboración y aplicación de un código de buenas prácticas en materia de seguridad y salud laboral permitirá llevar a cabo planteamientos preventivos de actuación.

Todo ello, repercutirá de forma directa en el servicio de mantenimiento, en ambos lotes, a la hora de la ejecución del mismo.

El presente criterio, se vincula al objeto del contrato de mantenimiento, atendiendo a la Prevención de Riesgos Laborales, ya que en los trabajos de mantenimiento existen riesgos elevados cuando se llevan a cabo labores de soldaduras, cortes con radial, trabajos en altura, operaciones en máquinas que pueden ponerse en funcionamiento durante las revisiones, (...). La realización de sesiones informativas incide en las medidas preventivas que hay que adoptar durante la ejecución de los trabajos objeto del contrato. Así mismo, la elaboración y aplicación de un código de buenas prácticas otorga un valor añadido, al establecer, por escrito, medidas concretas que deben adoptar los trabajadores de acuerdo a los riesgos que conlleva su trabajo.

CONCLUSIÓN

Por todo lo anterior, se propone la puesta en marcha del expediente correspondiente a la contratación en Lotes del Lote 1: SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y ASISTENCIA A EVENTOS DEL EDIFICIO E INSTALACIONES DE DAOIZ Y VELARDE, Y FARO DE MONCLOA y Lote 2: SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y ASISTENCIA A EVENTOS DEL EDIFICIO E INSTALACIONES DE SERRERÍA BELGA dependientes de la sociedad mercantil municipal Madrid Destino Cultura Turismo y Negocio, S.A, mediante la gestión de un procedimiento ordinario sujeto a regulación armonizada con pluralidad de criterios de conformidad con las Instrucciones Internas de Contratación de Madrid Destino, con el importe estimado de gasto y con la necesidad de garantizar debidamente la concurrencia, de manera que se garantice la obtención de la oferta económicamente más ventajosa para Madrid Destino, dejando constancia de todo ello en el expediente que al efecto se instrumente.



Fdo.: Luis Gutiérrez Manchón
Subdirector de Mantenimiento y suministros

El presente documento ha sido firmado digitalmente en fecha 2 de enero de 2025
a las 13:00 horas por las personas que constan como firmantes del mismo