

MEMORIA JUSTIFICATIVA ECONÓMICA PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y ASISTENCIA A EVENTOS DEL COMPLEJO MULTIFUNCIONAL CAJA MÁGICA DE MADRID, A ADJUDICAR MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO.

1.- ANTECEDENTES:

Madrid Destino es una sociedad mercantil municipal que tiene encomendada para el cumplimiento de su objeto social, entre otras 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. Entre dichos espacios se encuentra el Complejo Caja Mágica.

La sociedad CLECE FS, S.A., con CIF A-87045498 es la empresa que actualmente está prestando el servicio correspondiente al mantenimiento integral y asistencia a eventos y cuya finalización está prevista el próximo 31 de diciembre de 2025. Nº DE EXPEDIENTE: SP25-00385.

Asimismo, se está gestionando el procedimiento abierto sujeto a regulación armonizada que lleve a cabo el mantenimiento integral del centro, si bien y sin perjuicio de lo anterior, se estima que dicho expediente no estará adjudicado para el día 31 de diciembre de 2025 y existiendo la necesidad de tener un contrato de mantenimiento para dicho centro se procede a licitar un procedimiento que cubra el periodo hasta la nueva formalización de un contrato realizado mediante un procedimiento abierto sujeto a regulación armonizada.

El plazo se establece desde el 1 de enero de 2026 hasta el inicio del nuevo contrato, previsto para el 8 de febrero de 2026.

En todo caso se debe considerar que el servicio de mantenimiento se efectúa en un edificio de uso público, (Caja Mágica), motivo por el que el servicio de mantenimiento tiene que seguir prestándose de forma ininterrumpida.

Por todo lo anterior, se propone la contratación del servicio de mantenimiento

2.- OBJETO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

Servicio de mantenimiento preventivo, conductivo, correctivo y legal, así como los servicios de asistencia a eventos.

La justificación de la necesidad de esta contratación es que el contrato actualmente vigente no admite prórroga y finalizan el 31 de diciembre de 2025, motivo por el cual, es necesario iniciar la gestión de una nueva contratación.

El inicio del contrato se ha previsto para el 1 de enero de 2026. Madrid Destino no cuenta en su plantilla con personal técnico cualificado que realice estas funciones, por lo que es preciso promover su contratación externa.

INSUFICIENCIA DE MEDIOS: De conformidad con lo que 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 Comunicación de Madrid Destino no dispone de medios propios para la producción de este tipo de materiales, motivo por el que es necesario realizar su contratación a través de una empresa profesionalmente capacitada.

NO DIVISIÓN EN LOTES: El procedimiento propuesto no se ha dividido en lotes debido a que se refiere a un único complejo, con instalaciones comunes no divisibles y cuyo mantenimiento se realiza por un único equipo. Así, la naturaleza de las prestaciones que integran el contrato implica la necesidad de coordinar la ejecución de cada una de sus partes, lo que impide su división en lotes. La existencia de un fraccionamiento supondría una coordinación compleja entre diferentes contratistas con el riesgo de afectar a la buena ejecución del contrato.

3.- MÉTODO DE CÁLCULO Y FORMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO DEL CONTRATO

El precio máximo de licitación se establece de la estimación de costes de mantenimiento anuales actuales consultados a fabricantes y baremos deducidos de los costes de mantenimientos de otras instalaciones, costes aproximados de mano de obra, gastos de explotación, subcontratas, así como interpretaciones de las tendencias del mercado.

4.- CONDICIONES ECONÓMICAS:

Cuadro resumen Valor Estimado y presupuesto de licitación

CAJA MAGICA	Presupuesto base licitación
Mantenimiento Preventivo-conductivo-eventos	48.748,21 €
Mantenimiento Correctivo >500 €	15.000,00 €
Atención a eventos	35.000,00 €
Total importe de licitación Lote 2	98.748,21 €
IVA	20.737,12 €
Total C/IVA	119.485,33 €

El presupuesto base de licitación incluye:

- Un importe máximo de cuarenta y ocho mil setecientos cuarenta y ocho euros con veintiún céntimos (48.748,21€) de **mantenimiento ordinario** (preventivo, conductivo, asistencia a eventos y cualquier reparación de las contempladas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, que sean menores de quinientos euros (500,00€) IVA no incluido).

Con el siguiente desglose:



Salarios con S.S. y complementos festivo/nocturno				
Responsable del servicio (grupo 1)	48.304,66 €			
Administrativo (grupo 6)	29.672,79 €			
Encargado (grupo 4)	41.295,77 €			
Oficiales de 1ª (grupo 5)	32.779,90 €			
Encargado jardinería	40.721,97 €			
1 Jardinero	31.689,80 €			
Auxiliar jardinería	27.078,44 €			
Oficial de eventos	33.203,16 €			
1) Costes Salariales				
1 de enero 2026 a 7 febrero 2026				
Gastos de personal	Salario	nº trabajadores	% dedicación	Importe
Responsable del servicio	48.304,66 €	0,1041667	80,00%	4.025,39 €
Administrativo	29.672,79 €	0,1041667	20,00%	618,18 €
Encargado	41.295,77 €	0,1041667	100,00%	4.301,64 €
Oficiales de 1ª	32.779,90 €	0,5208333	100,00%	17.072,86 €
Encargado jardinería	40.721,97 €	0,1041667	100,00%	4.241,87 €
Oficial Jardinero	31.689,80 €	0,1041667	100,00%	3.301,02 €
Auxiliar jardinería	27.078,44 €	0,1041667	100,00%	2.820,67 €
Total salarios				36.381,63 €
Sustituciones		Salarios	% incremento	Importe
Vacaciones. Calculado como la sustitución de 15 días por año (50% de 1 mes por cada 11 meses).		28.917,39 €	4,55%	1.314,43 €
Sustitución absentismo, estimado en un 4%		31.738,06 €	3,00%	952,14 €
Total costes salariales				38.648,20 €
2) Materiales, subcontratas y otros gastos de explotación.				
1 de enero 2026 a 7 febrero 2026				
Herramientas, vestuario, EPIS, teléfonos.				151,26 €
Servicio de recepción de llamadas 24h				100,00 €
Materiales, fungibles y pequeñas reparaciones menores de 500€				2.400,00 €
Legionella y PPCL				1.817,09 €
Mantenimiento puertas automáticas				500,00 €
Otros costes				300,00 €
Total Materiales, subcontratas y otros gastos de explotación.				5.668,35 €
Total costes del servicio 1)+2)				44.316,55 €
Beneficio Industrial (5%)				2.215,83 €
Gastos generales (5%)				2.215,83 €
Total presupuesto licitación				48.748,21 €

- Un importe máximo de quince mil euros (15.000 €) más IVA, durante el periodo de vigencia del contrato. Este importe se destinará al **mantenimiento correctivo** que surja durante la ejecución del contrato, así como a todas aquellas reparaciones que superen los quinientos (500,00€) IVA no incluido. El importe máximo de quince mil (15.000 €) más IVA, **no es objeto de baja** y es “a demanda de Madrid Destino” y por tanto, el importe final será el resultado de las acciones correctivas llevadas a cabo previa aprobación de Madrid Destino.
- Un importe máximo de treinta y cinco mil euros (35.000 €) más IVA, durante el periodo de vigencia del contrato. Este importe se destinará a otras asistencias técnicas en la **atención a eventos no incluidos en el mantenimiento ordinario** conforme al pliego de prescripciones técnica. El importe máximo de treinta y cinco mil euros (35.000 €) más IVA, **no es objeto de baja** y es “a demanda de Madrid Destino” y por tanto, el importe final será el resultado de las demandas de atención a eventos llevadas a cabo previa aprobación de Madrid Destino.



Los licitadores ofertarán baja sobre el siguiente cuadro de precios:

Categoría Profesional	Precio hora HORARIO LABORAL	Precio hora HORARIO EXTRALABORAL (25% por hora festiva o nocturna)
OFICIAL POLVALENTE	25,27	31,59
OFICIAL ELECTRICISTA	25,27	31,59
OFICIAL FRIGORISTA	25,27	31,59
OFICIAL FONTANERÍA	25,27	31,59
OFICIAL ESPECIALISTA CONTRAINCENDIOS	25,27	31,59
PIINTOR	25,02	31,28
PEON	22,99	28,74
TECNICO DE COMUNICACIONES VOZ/DATOS. ATENCIÓN EN CABLE ESTRUCTURADO	27,11	33,89
TECNICO DE EXPERTO AUDIO/VIDEO. OPERACIÓN DE PANTALLAS Y MARCADORES.	29,85	37,31
TECNICO DE MONTAJE Y MANEJO TRUSSES	41,33	51,66
JEFE DE MONTAJE HIDRÁULICO	44,78	55,98
TECNICO ELECTRICO ESPECIALIZADO	43,33	54,16
TECNICO HIDRÁULICO ESPECIALIZADO	43,33	54,16
TECNICO DE MEGAFONÍA	29,85	37,31
OFICIAL JARDINERÍA	24,09	30,11

5- PRECIO DEL CONTRATO

El precio del contrato será aquél al que ascienda la adjudicación, si bien éste tiene la consideración de gasto máximo a ejecutar y no constituye una obligación de pago, abonándose únicamente los servicios efectivamente prestados durante el periodo de vigencia del contrato.

6. 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, y tramitación ordinaria. La elección de los criterios de adjudicación y su ponderación se ha basado en un análisis pormenorizado de las necesidades que se quieren cubrir, por el periodo intermedio que resulte hasta la adjudicación del procedimiento abierto incluyéndose criterios que se valoren mediante fórmulas: se valora oferta económica.

7.- PLAZO DE EJECUCIÓN:

Conforme se ha indicado en el apartado 1, el plazo de ejecución de este expediente se establece desde el 1 de enero de 2026 hasta el 7 de febrero de 2026, ambos inclusive.

Este plazo se ha calculado teniendo en cuenta se prevé que el procedimiento armonizado que incluya el objeto del presente contrato, se inicie el 8 de febrero de 2026.

8.- JUSTIFICACIÓN DE SOLVENCIA:

Solvencia económica: Artículo 87. 1. a) de la LCSP: 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, sea igual o superior, al menos con el importe de una vez y media del valor estimado.

Solvencia técnica o profesional: Artículo 90.1.a) de la LCSP: Que la empresa haya realizado servicios de igual o similar naturaleza a la fecha fin de presentación de las proposiciones, de igual o similar naturaleza que los que son objeto de contratación cuyo importe acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al importe del presupuesto base de licitación

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

CONCLUSIÓN

Por todo lo anterior se solicita del Departamento Financiero de Madrid Destino la aprobación del gasto solicitado en la presente Memoria, a efectos de proceder a la convocatoria del correspondiente procedimiento de contratación correspondiente al SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y ASISTENCIA A EVENTOS COMPLEJO MULTIFUNCIONAL CAJA MÁGICA, dependiente de la sociedad mercantil municipal Madrid Destino Cultura Turismo y Negocio, S.A., mediante un procedimiento simplificado con criterios que se valoren mediante fórmulas 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.

En Madrid,

Jefe de Mantenimiento Caja Mágica,
Dirección de Infraestructuras
Fdo.- Luis Cerdán del Río

El presente documento ha sido firmado digitalmente en fecha 26 de noviembre de 2025 a las 14:04 horas por las personas que constan como firmantes del mismo

Responsable del
Departamento de Mantenimiento
Fdo.- Luis Gutiérrez-Manchón

Directora de Infraestructuras
Fdo.- Elena Larrú Martínez