

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 ORDINARIO SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

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.

Se propone la contratación del servicio de mantenimiento integral y asistencia a eventos del complejo multifuncional Caja Mágica. Mediante procedimiento abierto sujeto a regulación armonizada.

En la licitación de contratos con dimensión económica media o alta, la diversificación en lotes del objeto contractual, reduciendo los requisitos de solvencia y la complejidad ejecutiva de la prestación, favorece directamente a las PYME permitiendo que alcancen la condición autónoma de contratistas con derecho a la percepción directa del precio público correspondiente y acumulando una experiencia que les permite acreditar solvencia técnica en sucesivas licitaciones en las que participen.

Así lo ha entendido la Comisión Europea que, en la propuesta de reforma de la directiva 2004/18 que ha elaborado, impulsa decididamente la división del objeto contractual en lotes de forma que en la propia explicación introductoria de la propuesta de directiva afirma que, “Se pedirá a los poderes adjudicadores que dividan los contratos públicos en lotes —homogéneos o heterogéneos— con el fin de hacerlos más accesibles para las PYME. Si deciden no hacerlo, deberán explicar de manera específica su decisión.”. El Considerando nº 30 de

la propuesta que impulsa la Comisión dice así: “Con el fin de favorecer la participación de las pequeñas y medianas empresas (PYME) en el mercado de la contratación pública, se debe fomentar que los poderes adjudicadores dividan los contratos en lotes, y, en caso de que no lo hagan, deberán estar obligados a especificar los motivos. Cuando los contratos estén divididos en lotes, los poderes adjudicadores podrán limitar el número de lotes a los que un operador económico puede licitar, por ejemplo, con el fin de preservar la competencia o garantizar la seguridad del suministro; podrán limitar también el número de lotes que pueda adjudicarse a cada licitador.”

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.

El plazo de ejecución de este expediente se establece desde el 16 de octubre de 2022 hasta el 15 de octubre de 2023, con posibilidad de prórroga con una duración máxima de 24 meses.

Estos plazos se han calculado teniendo en cuenta que se prevé la puesta en marcha de un nuevo estadio en el año 2025 que necesitará de una nueva licitación de mantenimiento para todo el complejo de Caja Mágica.

SERVICIOS 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 los contratos actualmente vigentes de mantenimiento no admiten prórroga y finalizan el 15 de octubre de 2022, motivo por el cual, es necesario poner en marcha la contratación de un nuevo expediente. El inicio del contrato se ha previsto para el 16 de octubre de 2022. Madrid Destino no cuenta en su plantilla con personal técnico cualificado que realice estas funciones, por lo que es preciso promover su contratación externa.

CONDICIONES ECONÓMICAS

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.

Comparativa con licitaciones anteriores en base anual:

Caja Mágica		
	Anualidad licitación 2020-2022	Anualidad licitación 2022-2025
Mantenimiento Preventivo-Correctivo-Eventos. Canon mensual	439.093,00 €	493.286,75 €
Mantenimiento Correctivo > 500€	170.000,00 €	170.000,00 €
Atención a eventos no incluidos en canon	175.000,00 €	175.000,00 €
Posible Modificado 10%	43.909,30 €	49.328,68 €
Total	828.002,30 €	887.615,43 €

- El mantenimiento ordinario se incrementa en 54.193,75 € debido al aumento de los costes salariales de convenio en los 2 años del contrato actual, así como en el aumento de precios de los diferentes mantenimientos que deberán asumidos por las empresas licitadoras.
- El importe del mantenimiento correctivo >500 € se mantiene con respecto a la licitación anterior. El envejecimiento de los edificios provoca un incremento paulatino de las necesidades de reparaciones. Se pretende con este nuevo procedimiento dar saldo suficiente que recoja actuaciones de mejora dentro del ámbito del contrato. Cabe recordar que se trata de un presupuesto máximo, que se solicita a demanda, sin haber obligación e consumir en su totalidad.

Añadiendo a lo anteriormente comentado sobre la celebración de nuevos eventos en el recinto, hay que destacar que el complejo tiene una antigüedad de casi 15 años (construcción en 2009), esto hace que algunos de los equipos, maquinaria e instalaciones de los diferentes edificios que lo conforman estén en el final de su periodo de amortización, siendo necesario su modernización de forma progresiva. Esta obsolescencia también hace que no existan repuestos de componentes averiados en el mercado, de forma que se hace necesario la sustitución por completo de toda la instalación afectada, incrementando con ello el coste de la reparación. El conjunto de todas estas casuísticas hace que en los últimos años ha sido necesario utilizar inversiones financieramente sostenibles (IFS) para realizar trabajos que no se podían asumir los contratos de mantenimiento y también ha sido necesario hacer licitaciones adicionales al contrato de mantenimiento integral por falta de saldo para acciones correctivos.

El ratio de mantenimiento correctivo queda de la siguiente forma:

Ratio €/m2 construido redondeado preventivo	5,06
Ratio €/m2 (m2 interior +1/8 exterior) correctivo	1,74

Que como puedo observarse, continúa siendo muy inferior a la ratio del coste €/m² del mantenimiento preventivo.

- El importe previsto para atención a eventos continúa en 175.000 €.



Cuadro resumen Valor Estimado y presupuesto de licitación.

CAJA MÁGICA LICITACIÓN 2022				
	Plazo inicial 1 año	Prórroga opcional 1 año	Prórroga opcional 1 año	Valor estimado 1+1+1
Mantenimiento Preventivo-conductivo-eventos	493.286,75 €	493.286,75 €	493.286,75 €	1.479.860,25 €
Mantenimiento Correctivo >500 €	170.000,00 €	170.000,00 €	170.000,00 €	510.000,00 €
Atención a eventos	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	525.000,00 €
Importe licitación	838.286,75 €	838.286,75 €	838.286,75 €	2.514.860,25 €
Posible modificado 10%	49.328,68 €			49.328,68 €
Valor estimado	887.615,43 €	838.286,75 €	838.286,75 €	2.564.188,93 €
	1.074.014,66 €	1.014.326,97 €	1.014.326,97 €	3.102.668,60 €
Valor estimado+IVA	1.074.014,66 €	1.014.326,97 €	1.014.326,97 €	3.102.668,60 €

Sujeto a Regulación Armonizada: Si

El presupuesto base de licitación incluye:

- Un importe máximo de cuatrocientos noventa y tres mil doscientos ochenta y seis euros y setenta y cinco céntimos (493.286,75 €) 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). El precio en €/m2 del mantenimiento ordinario en m2 construidos es de 5,06€/m2 y 0,6325€/m2 exterior.
- Un importe máximo de ciento setenta mil (170.000 €) 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 ciento setenta mil (170.000 €) 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 ciento setenta y cinco mil euros (175.000 €) 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 punto 5.5 del pliego de prescripciones técnica. El importe máximo de ciento setenta y cinco mil euros (175.000 €) 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.

Aportación de anualidad Madrid Destino: 838.286,75 euros, más el IVA que corresponda.

Anualidad	Importe (€)	IVA incluido
Octubre 2022-diciembre 2022 (2,5 meses)	174.643,07 €	211.318,12 €
2023 (9,5 meses)	663.643,68 €	803.008,85 €
	838.286,75 €	1.014.326,97 €

Cálculo económico del precio de licitación

ANALISIS COSTES MANTENIMIENTO CAJA MÁGICA (1 año)			
Mano de obra			379.075,47 €
Mano de obra directa del servicio			296.984,38 €
	% dedicación	Coste laboral	Total
1 Encargado	100 %	33.644,40	33.644,40
5 Oficial 1ª	100 %	27.117,99	135.589,97
1 Administrativo	50 %	24.965,06	12.482,53
5 Sustitución vacaciones	50 %	1.937,00	4.842,50
1 Subrogación jardinería	100 %	110.424,98	110.424,98
MO Directa de eventos			30.000,00 €
	Horas	€/hora	Total
1 Oficial de eventos	2.000	15,00	30.000,00
Mano de obra indirecta			44.091,09 €
1 Categoría	% dedicación	Coste laboral	Total
1 Responsable de servicio	100 %	40.091,09	40.091,09
1 Servicio de 24 horas	1	4.000,00	4.000,00
Herramientas, medios auxiliares y otros costes del personal			8.000,00 €
1	Herramientas, vestuario, EPIS, teléfonos, medios auxiliares, herramientas jardinería...		8.000,00
Materiales fungibles y para correctivos menores de 500 €			25.000,00 €
Materiales para correctivos menores de 500€ y fungibles			25.000,00
Especialistas, subcontratación.			60.000,00 €
Subcontratación de especialistas en: Centros de transformación, grupos electrógenos, UPS, Legionella, Sistema de gestión edificio, Pararrayos, puertas automáticas, Incendios(detección, extinción, retimbrados, central, gestor gráfico, Calidad del aire, jardinería, sistemas protección colectiva, Cubiertas móviles, marcadores, megafonía, electrónica de red, otros.			60.000,00
Otros costes			1.500,00 €
Total costes del servicio			465.575,47
Gastos generales (6%)			27.934,53 €
Total Presupuesto			493.510,00
Ratio €/m2 (m2 interior +1/8 exterior)			5,0622900187
Ratio €/m2 construido redondeado preventivo			5,06
Total Presupuesto con unitario/m2 redondeado			493.286,75
Ratio €/m2 exterior redondeado preventivo			0,63
Ratio €/m2 (m2 interior +1/8 exterior) correctvo			1,74
Importe modificación			49.328,68

Tipo de presupuesto: máximo estimado.

Los costes salariales se han estimado de acuerdo con el convenio del metal

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.

CRITERIOS DE VALORACIÓN:

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 una importante 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:

Se valorará con 3 puntos a las empresas licitadoras que se comprometan, mediante compromiso en la oferta, a mantener durante toda la ejecución del contrato la plantilla mínima exigida en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, en función de las horas de servicio, sin que proceda suspensión o extinción de los contratos de trabajo de la plantilla, salvo las extinciones o suspensiones consecuencia de la voluntad de la persona trabajadora o las que sean consecuencia de despidos disciplinarios.

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 7: Estabilidad de la plantilla

La vinculación del criterio de adjudicación con el objeto del contrato, se produce, en el presente caso, a través de las características profesionales que debe presentar el personal de mantenimiento, entre



otras, contar con ingenieros técnicos industriales, uno de ellos, al menos, con experiencia demostrable de 5 años, lo que supone un factor determinante en la calidad de ejecución del contrato, tal y como establece el artículo 67 de la Directiva mencionada, lo que supone que la permanencia de dicho personal durante toda la ejecución del contrato, garantiza una mayor continuidad en el servicio, salvo las extinciones o suspensiones consecuencia de la voluntad de la persona trabajadora o las que sean consecuencia de despidos disciplinarios.

Así mismo, la empresa contratista está obligada a cumplir, durante todo el periodo de ejecución del contrato, las normas y condiciones fijadas en el convenio colectivo de aplicación, y en todo caso, el adjudicatario estará obligado a mantener al personal con obligación de subrogación, en el caso del personal de jardinería.

En consecuencia, y aunque no forma parte de la sustancia material del objeto del contrato, se vincula al mismo la estabilidad de la plantilla, teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado – y a su vez, se considera que existe el principio de igualdad en el trato entre licitadores.

CONCLUSIÓN

Por todo lo anterior, se propone la puesta en marcha del expediente correspondiente a la contratación del 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 la gestión de un procedimiento abierto 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.

En Madrid, a 6 de junio de 2022

Responsable del Departamento
de Manteminimiento

Directora de Infraestructuras

El presente documento ha sido firmado digitalmente en fecha 6 de junio de 2022 a las 11:13 horas por las personas que constan como firmantes del mismo

Fdo.- Luis Gutiérrez – Manchón

Fdo.- Elena Larrú Martínez;