

## **INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD**

**“SERVICIO DE APOYO AL MANTENIMIENTO DE DIVERSAS INSTALACIONES DE TÉCNICAS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS CORRESPONDIENTES A EDIFICIOS EXISTENTES EN EL COMPLEJO MAJADAHONDA”.**

**CONTRATO Nº: 117/2021**

Área: Mantenimiento de Edificios  
Fecha: 6 de mayo de 2021.

## RESUMEN EJECUTIVO DEL INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD

- **Valor Estimado del contrato:** 1.884.262,99 €.

Para el cálculo del valor estimado del contrato se han tenido en cuenta precios de mercado de prestaciones de similares características, así como los precios de los contratos que se adjudicaron con anterioridad y que se nombran a continuación:

- Nº 210/2017 "Servicio de apoyo al mantenimiento de diversas instalaciones técnica y elementos constructivos en los edificios pertenecientes al complejo de Majadahonda del Canal de Isabel II S.A."

- Nº 169/2014 "Servicio de apoyo al mantenimiento de diversas instalaciones técnica y elementos constructivos en los edificios pertenecientes al complejo de Majadahonda del Canal de Isabel II S.A."

- **Razón de la división en lotes:** El objeto del presente contrato no se ha dividido en lotes debido que la citada división conllevaría el riesgo para la correcta ejecución del contrato debido a la propia naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones por una pluralidad de contratistas diferentes.

- **Razón del plazo de duración establecido:** Debido a la experiencia adquirida por el Área de Mantenimiento de Edificios en contratos anteriores ejecutados se considera razonable establecer un plazo de 4 años de duración inicial, con el fin de conseguir una estabilidad de precios de mercado durante los cuatro años de contrato y la posibilidad de integrar en la herramienta Susy este servicio, asumiendo el contratista el arranque de dicha aplicación e introducción de los datos y la licencia de uso de dicho software.

Se establece una eventual prórroga de 3 meses para dar un margen de respuesta al caso en que finalice el contrato sin que se haya podido formalizar el nuevo que lo sustituya.

- **Razón de los criterios de valoración establecidos:** 70% valoración económica y 30% valoración calidad.

En relación a la calidad se valorará la experiencia del personal titulado, ya que la calidad del mismo repercute de manera significativa en la ejecución del contrato. Se valorará la reducción del impacto ambiental del contrato por el empleo de vehículos de bajas emisiones contaminantes que limitan la huella de CO<sub>2</sub> en la atmósfera. Asimismo, se valorará la disminución del tiempo de respuesta sobre el máximo exigido en la ejecución de los avisos urgentes. Por último, se valorará el precio de la oferta.

## 1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del Contrato consiste en la contratación del SERVICIO DE APOYO AL MANTENIMIENTO DE DIVERSAS INSTALACIONES TECNICAS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS CORRESPONDIENTES A EDIFICIOS EXISTENTES EN EL COMPLEJO MAJADAHONDA.

Las prescripciones técnicas se definirán aplicando criterios de sostenibilidad y protección ambiental, de acuerdo con las definiciones y principios regulados en los artículos 3 y 4, respectivamente, del Texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre.

En el Pliego de Prescripciones Técnicas se describen las consideraciones de tipo social, ambiental y de innovación que se han tenido en cuenta para configurar las prestaciones objeto del contrato.

## 2. PLAZO DE DURACIÓN

El plazo de duración inicial del contrato es de cuatro (4) años a partir de la fecha del Acta de inicio del servicio.

Se establece una eventual prórroga de tres (3) meses.

## 3. MEMORIA ECONÓMICA

### A. DATOS ECONÓMICOS

**Presupuesto base de licitación:** 2.145.843,04 euros IVA Incluido, para la duración total del contrato.

| BASE IMPONIBLE<br>(sin I.V.A.) | IMPORTE I.V.A.<br>(21 %) | IMPORTE TOTAL  |
|--------------------------------|--------------------------|----------------|
| 1.773.424,00 €                 | 372.419,04 €             | 2.145.843,04 € |

**Valor estimado del contrato:** 1.884.263,00 euros IVA excluido para la duración total del contrato incluida la eventual prórroga.

| IMPORTE CUATRO<br>AÑOS | IMPORTE TRES<br>MESES PRO-<br>RROGA | IMPORTE TOTAL  |
|------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 1.773.424,00 €         | 110.839,00 €                        | 1.884.263,00 € |

**Importe máximo de licitación:** 1.773.424,00 euros IVA excluido para la duración inicial del contrato de 4 años sin incluir la eventual prórroga.

| IMPORTE UN AÑO | IMPORTE CUATRO AÑOS |
|----------------|---------------------|
| 443.356,00 €   | 1.773.424,00€       |

## B AMBITO DE APLICACION

Canal de Isabel II, S.A.

El objeto del contrato no incluye servicios para empresas del grupo.

## C PARTIDA PRESUPUESTARIA

|       |  |                              |                 |
|-------|--|------------------------------|-----------------|
|       | Coge: K144000      Área: ÁREA MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS |                              |                 |
| Gasto | Cuenta: 622100   | Posición:<br>G/622100/000001 | Orden: 62005776 |

Líneas estratégicas: Línea Estratégica 4, impulsar la calidad ambiental y la eficiencia energética.

Línea Estratégica 3, fortalecer la continuidad del servicio.

## D ESTIMACIÓN DE DISTRIBUCIÓN PRESUPUESTARIA POR ANUALIDADES

Atendiendo al valor estimado del contrato la distribución presupuestaria es la siguiente:

| AÑO   | GASTO          |
|-------|----------------|
| 2022  | 295.571,00 €   |
| 2023  | 443.356,00 €   |
| 2024  | 443.356,00 €   |
| 2025  | 443.356,00 €   |
| 2026  | 258.624,00 €   |
| TOTAL | 1.884.263,00 € |

## E. ¿ESTE CONTRATO ES SUSTITUCIÓN O RENOVACIÓN DE UNO YA EXISTENTE?

SI

EL CONTRATO RENOVADO es el 210/2017, Servicio de apoyo al mantenimiento de diversas instalaciones técnicas y elementos constructivos correspondientes a edificios existentes en el complejo de Majadahonda de Canal de Isabel II S.A.”

IMPORTE MÁXIMO DE LICITACIÓN ANUAL (sin prórroga, sin IVA y equivalente a 12 meses) DEL CONTRATO/S RENOVADO/S: 443.356,00 euros (210/2017).

IMPORTE ADJUDICADO ANUAL (sin prórroga, sin IVA y equivalente a 12 meses) DEL CONTRATO/S RENOVADO/S: 278.737,92 euros (210/2017).

PORCENTAJE SOBRE EL IMPORTE MÁXIMO DE LICITACIÓN ANUAL (sin prórroga, sin IVA, y equivalente a 12 meses), DEL CONTRATO/S RENOVADO/S: 100 %.

PORCENTAJE SOBRE EL IMPORTE ADJUDICADO ANUAL (sin prórroga, sin IVA, y equivalente a 12 meses), DEL CONTRATO/S RENOVADO/S: 159,06 %.

#### 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Área Mantenimiento de Edificios gestiona el mantenimiento de las instalaciones técnicas y elementos constructivos correspondientes a edificios existentes en el complejo de Majadahonda de Canal de Isabel II S.A. cuyas características aparecen descritas dentro del Pliego de Prescripciones Técnicas.

La contratación del servicio objeto del contrato es imprescindible y necesario para dar cumplimiento a las necesidades del mantenimiento técnico legal de los edificios y la urbanización de los edificios del Complejo de Majadahonda.

Se hace imprescindible ofrecer un servicio que abarque un mayor control documental, así como una atención rápida de cualquiera de las distintas secciones que componen el área de actuación que el mantenimiento de edificios genera hoy en día.

Dentro de esta área de actuación, se encuentran todas las dependencias no técnicas tales como Oficinas, centros de trabajo, laboratorios de calidad de aguas depuradas, edificio espejo, laboratorio de contadores, etapa de Majadahonda, almacén general existentes en el complejo de Majadahonda perteneciente al Canal de Isabel II S.A.

El contrato engloba los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo de los edificios reseñados, así como la realización de las actuaciones necesarias que comporten el adecuado uso y mantenimiento de sus instalaciones:

Para el mantenimiento preventivo se adjunta un listado de inspecciones a realizar según los reglamentos de instalaciones técnicas en vigor, con una serie de comprobaciones obligatorias que se deberán entregar con soporte documental en forma y plazo. Estos controles, implican actuaciones periódicas de limpieza, verificación de las instalaciones técnicas que componen un edificio y su reparación, e incluso el aporte de pequeño material. En definitiva, dicho mantenimiento implica todas aquellas labores dedicadas a mantener el edificio perfectamente en uso, sin tener que realizar una gran inversión en el mismo.

Para el mantenimiento correctivo se ha elaborado una base de precios, propia de Canal de Isabel II, con la experiencia del Área de Mantenimiento de Edificios, tanto en el aspecto económico como técnico. Estas labores son todas aquellas que no se pueden solucionar con el mantenimiento preventivo y necesitan de un gasto mayor para poder mantener en uso y con una eficiencia adecuada, tratándose de una actuación inmediata que evite una indisponibilidad forzosa de la dependencia.

El importe de licitación para la ejecución del servicio se ha obtenido en base a la valoración de importes de mantenimiento preventivo y correctivo que quedan recogidos en el precario que se ha incorporado en el PCAP del presente procedimiento de contratación.

El importe de mantenimiento preventivo se ha obtenido directamente a partir de la valoración/hora de los servicios prestados a esta empresa pública, así como de los servicios que además de la conducción de las instalaciones hay que prestar a otra serie de instalaciones técnicas del complejo.

El importe de mantenimiento correctivo está basado en la experiencia acumulada de reparaciones en las dependencias asignadas al Área de Mantenimiento de Edificios. El mantenimiento correctivo, son todas aquellas que no se pueden solucionar con el mantenimiento preventivo y necesitan de un gasto mayor para poder mantener en uso las instalaciones técnicas, con actuación inmediata que evite una indisponibilidad forzosa de la dependencia.

Las actividades que se desarrollarán de forma anual en el complejo, tanto por el adjudicatario, como por empresas subcontratadas están especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, las cuales sirven de base para justificar el precio del contrato, siendo las siguientes:

Conducción de la instalación formada por dos oficiales de mantenimiento en jornada laboral.

Mantenimiento de las instalaciones eléctricas de baja tensión.

Mantenimiento de las instalaciones térmicas.

Mantenimiento de las instalaciones de TV.

Material fungible.

Instalación de aireadores para puntos terminales de agua.

Inspecciones periódicas de eficiencia energética.

Inspecciones periódicas por organismo colaborador con la administración en las instalaciones técnicas de los edificios.

Furgoneta con combustible.

Mantenimiento de la instalación de telecontrol.

Estudio de ahorro energético por edificio.

Actualización anual de inventario.

Destrucción de 5 uds con 3 kg de refrigerante.

Revisión trimestral de unidades de precisión del CPD por SAT.

Revisión cuatrimestral de las góndolas.

Revisión cuatrimestral de las 39 puertas motorizadas y automáticas.

Revisión cuatrimestral de las cámaras frigoríficas.

Revisión cuatrimestral de los grupos electrógenos.

Revisión semestral de los sistemas de alimentación ininterrumpidos.

Revisión de los puntos de recarga para vehículo eléctrico.

Revisión anual de los sistemas de caudal de refrigerante variable por SAT.

Auditorías energéticas de los edificios.

Servicio 24 horas de urgencias.

Dedicación de un ingeniero industrial al contrato.

Comunicaciones y ofimática de jefe de equipo y responsable del contrato.

Mantenimiento correctivo.

Auditoría del servicio por consultora.

Gastos generales y beneficio industrial.

Se adjunta un desglose económico resumido englobando todas las actividades donde se justifica el importe máximo de licitación por los cuatro años de contrato.

| DESGLOSE ECONOMICO POR ACTIVIDADES                 | AÑOS | IMPORTE | TOTAL     |
|--|------|---------|-----------|
| CONDUCCION DE LAS INSTALACIONES TECNICAS           | 4    | 99.500  | 398.000   |
| MANTENIMIENTO DE LA INSTALACION ELECTRICA          | 4    | 43.120  | 172.480   |
| MANTENIMIENTO DE LA INSTALACION TERMICA            | 4    | 51.322  | 205.288   |
| MANTENIMIENTO OTRAS INSTALACIONES TECNICAS         | 4    | 49.995  | 199.980   |
| MANTENIMIENTO TECNICO LEGAL INSTALACIONES TECNICAS | 4    | 10.925  | 43.700    |
| MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS           | 4    | 78.430  | 313.720   |
| REVISIONES DE SERVICIOS TECNICOS DE FABRICANTES    | 4    | 20.850  | 83.400    |
| ADECUACIONES A NORMATIVA INSTALACIONES TECNICAS    | 4    | 79.550  | 318.200   |
| MEDIOS DE TRANSPORTE Y COMBUSTIBLE                 | 4    | 5.940   | 23.760    |
| AUDITORIAS ENERGETICAS                             | 4    | 2.169   | 8.676     |
| AUDITORIA DEL SERVICIO                             | 4    | 1.555   | 6.220     |
| SUMA   |      |         | 1.773.424 |

Debido a la importancia para la empresa que está adquiriendo las instalaciones que están ubicadas en el Complejo de Majadahonda, atendiendo a la criticidad de las instalaciones que corresponden al edificio espejo albergando en su interior el centro de control y el centro de proceso de datos, así como la continuidad del servicio que hay que garantizar en el laboratorio de calidad de aguas depuradas, se hace necesario crear una unidad de mantenimiento de instalaciones técnicas y elementos constructivos de actuación rápida en dicho complejo para poder realizar el servicio de mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal de las instalaciones de los siguientes edificios:

Laboratorio de Contadores.  
Laboratorio de calidad de aguas depuradas.  
Edificio Espejo.  
Edificio de la Etap de Majadahonda.  
Almacén de Majadahonda.  
Laboratorio de piezas especiales.  
Servicio médico.  
Instalaciones de alumbrado exterior de la Urbanización.

Se dispondrá de personal fijo en la instalación de diferentes especialidades con el fin de dar el servicio adecuado en calidad y tiempo de respuesta a un total de 5.188 m2 de edificios.

En cuanto a la normativa de aplicación a este contrato se ha considerado todo lo relativo a los elementos constructivos y a las instalaciones técnicas en edificios, así como normativa de seguridad e higiene en los puestos de trabajo. A modo de resumen le afecta el código técnico de la edificación, reglamento de instalaciones eléctricas en baja tensión, reglamento de instalaciones térmicas, reglamento de instalaciones frigoríficas, reglamento de instalaciones petrolíferas, mantenimiento de instalaciones con riesgo de legionelosis, normativa de eficiencia energética, normativa de gas natural, normativa de seguridad e higiene en los puestos de trabajo, etc.

Las instalaciones técnicas de un edificio deben ser mantenidas de acuerdo a la normativa vigente, la cual se detalla a continuación:

Real Decreto 178/2021 de 23 de marzo de 2021 que incluye el Reglamento de instalaciones térmicas en edificios.

Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas (BOE 27.01.95) ITC-MI-IP-03: Instalaciones petrolíferas para uso propio. Instalaciones de almacenamiento para su consumo en la propia instalación.

Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP03 "Instalaciones petrolíferas para uso propio" (BOE 23.10.97)

Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre (BOE 22.10.99).

Corrección de errores del Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre (BOE 03.03.00).

Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11. (BOE 04.09.06).

Real Decreto 552/2019 de 27 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias.

Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (BOE 18.09.02).

Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51. (BOE 18.09.02).

SENTENCIA de 17 de febrero de 2004, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se anula el inciso 4.2.c.2 de la ITC-BT-03 anexa al Reglamento Electrónico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto (BOE 05.04.04).

Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo. (BOE 31.12.14) Este R.D aprueba la ITC-BT-52 y modifica las ITC-BT-02, 04, 05, 10, 16 y 25.

Orden IET/2388/2015, de 5 de noviembre, por la que se autorizan determinados modelos de conectores de recarga para el vehículo eléctrico (BOE 12.11.15).

Real decreto 732/2019 de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación (CTE), es el marco normativo que establece y desarrolla las exigencias básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones, permitiendo demostrar que se satisfacen los requisitos básicos de la edificación que establece la Ley.

Estas exigencias básicas se desarrollan tanto en la Parte 1 como en los Documentos Básicos, pero además el CTE da entrada a otros documentos que completan el marco reglamentario, los documentos reconocidos. Con el fin de facilitar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE, se establecen los denominados documentos reconocidos del CTE, definidos como documentos sin carácter reglamentario, que cuentan con el reconocimiento del Ministerio de Fomento, que mantendrá un registro público de los mismos.

Atendiendo a la anterior normativa se hace necesaria la contratación de este servicio con empresa mantenedora autorizada por la Dirección General de Industria, debido también a:

La amplia reglamentación existente sobre las instalaciones técnicas, las cuales atienden a la seguridad de las mismas y eficiencia energética.

La existencia de locales de pública concurrencia dentro de los edificios objeto de conservación, donde es obligado tener una empresa mantenedora autorizada.

El aumento de instalaciones, bien por nuevas instalaciones en edificios existentes o por la incorporación de nuevos inmuebles.

La imposibilidad de acometer los trabajos con personal propio debido al volumen de los mismos.

La necesidad de apoyo al personal propio en caso de incidencias graves o averías urgentes en servicio 24 H.



Para el cálculo del valor estimado del contrato además se han tenido en cuenta precios estimados conforme a los precios de mercado de prestaciones de similares características, y los precios de los anteriores contratos para la ejecución del mantenimiento preventivo, y para la ejecución del mantenimiento correctivo que se nombran a continuación:

- N 210/2017 y N 169/2014 relativos al "Servicio de apoyo al mantenimiento de las instalaciones técnicas y elementos constructivos existentes en los edificios pertenecientes al complejo de Majadahonda".

Por último, el presente procedimiento de licitación no admite revisión de precios, como se ha indicado en el punto anterior.

## **5. CONFIGURACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

### **A. CONFIGURACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN**

TIPO DE PROCEDIMIENTO: Abierto

Canal de Isabel II, S.A. no puede determinar con precisión el alcance del objeto del presente contrato, por depender éste de las necesidades de la empresa pública. En particular, puede haber incorporaciones de nuevas instalaciones o cierre de las existentes durante la duración del contrato. Por otro lado, se desconoce en este momento el alcance de la pandemia provocada por el COVID 19, y las futuras crisis que pudieran ocurrir. Por las razones expresadas anteriormente las necesidades de Canal de Isabel II, S.A. pueden oscilar hasta un 30 %. Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se fijará en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares un Alcance Mínimo y un Alcance Máximo del contrato.

### **B. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

El contrato se adjudicará por pluralidad de criterios.

A) Valoración económica.....70 puntos

B) Valoración técnica.....30 puntos

La valoración técnica se obtendrá aplicando criterios técnicos cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas

6 de mayo de 2021.

**Sergio  
Arroyo  
Ortiz**

Firmado  
digitalmente por  
Sergio Arroyo Ortiz  
Fecha: 2021.08.01  
11:20:06 +02'00'

D. Sergio Arroyo Ortiz  
Jefe Área de Mantenimiento de Edificios

MIGUEL ANGEL ROMERO  
(R: A86488087)  
2021.09.15 17:03:52 +02'00'

D. Miguel Ángel Romero Serrano  
Subdirector de Patrimonio

Firmado por SUSTITUCIÓN  
Miguel Ángel Romero el día  
15/09/2021 con un certificado

D. María del Carmen Tejera Gimeno  
Directora de Secretaría General Técnica

**ANEXO I: INFORME JUSTIFICATIVO: DESGLOSE ECONÓMICO ANUAL**

Se adjunta tabla de precios unitarios indicando el desglose de los importes máximos de licitación indicados anteriormente.

| Mantenimiento preventivo | Mantenimiento correctivo |
|--------------------------|--------------------------|
| 143.356,00 €             | 300.000,00 €             |

**Sergio Jesús Arroyo Ortiz**

**JEFE DE ÁREA MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS**

**Miguel Ángel Romero Serrano**

**SUBDIRECTOR DE PATRIMONIO**

**María del Carmen Tejera Gimeno**

**DIRECTORA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA**

**Por sustitución, Miguel Ángel Romero Serrano**