

INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD

CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE PARQUES Y OCIO Y DEPORTE DE CANAL DE ISABEL II, S.A. M.P.

EXPEDIENTE N.º: 238/2023

Área: Subdirección de servicios generales

1. OBJETO DEL CONTRATO

A. TIPO DE CONTRATO:

- ☐ CONTRATO DE OBRAS
☐ CONTRATO DE SUMINISTROS
☒ CONTRATO DE SERVICIOS

Se trata de un contrato de servicios en el que convergen de manera conjunta distintos trabajos que afectan a obras de correctivo y preventivo, y al mantenimiento de instalaciones nuevas o existentes. La prestación principal es la correspondiente a servicios.

B. OBJETO DEL CONTRATO:

El objeto del contrato es atender las necesidades de mantenimiento en buen estado de uso del conjunto de dependencias en Parque Tercer depósito, Parque Plaza Castilla, Parque Ríos Rosas, Parque Bravo Murillo y Ocio y Deporte. Con este contrato, se pretende absorber las nuevas instalaciones del Parque Santander que suponen un aumento de superficie equivalente al doble de lo que actualmente se lleva en este parque, unos 45.111,00 m² más y con una complejidad y coste mucho mayor al tratarse de, pistas de baloncesto, campos de fútbol, nuevas instalaciones deportivas, zonas de recreo, etc. También se mantendrán las antiguas instalaciones ya existentes de Parque Plaza Castilla y las del Parque Santander. Del mismo modo se atenderán las antiguas instalaciones de Ocio y Deporte también con instalaciones deportivas ya existentes.

C. DIVISIÓN EN LOTES:

- ☒ NO
☐ SÍ

Canal de Isabel II, S.A., M.P. no ha dividido el objeto del contrato en lotes debido a que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico. En este sentido, consolidar todos los servicios en un único contrato permitirá una optimización de los recursos disponibles y una mejora sustancial en la eficacia y eficiencia de los mismos, al tratarse de una "unidad operativa o funcional", es decir, componentes indisociables que contribuyen al logro de un mismo propósito y resultan indispensables para la correcta ejecución del contrato.

2. PLAZO DE DURACIÓN O DE EJECUCIÓN

El plazo de duración de los servicios será de cuatro (4) años.

3. MEMORIA ECONÓMICA

A. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL)

	BASE	IVA	TOTAL
PBL	1.891.645,89 €	397.245,64 €	2.288.891,53 €

B. ÁMBITO DE APLICACIÓN

EMPRESA DEL GRUPO	Importe
CANAL DE ISABEL II, S.A. (M.P.)	1.891.645,89 €
TOTAL (Presupuesto Base de Licitación s/ IVA)	1.891.645,89 €

C. PARTIDA PRESUPUESTARIA

Gasto:			
CEGE	CUENTA	POSICIÓN	ORDEN
K180001	622100	G/622100/000001	62003380
K180001	622100	G/622100/000001	62004667
K180001	622100	G/622100/000001	62010481

Línea Estratégica:

* Descripción Línea Estratégica	* Descripción Línea Estratégica
<input type="checkbox"/> LE01: Asegurar garantía de Suministro	<input type="checkbox"/> LE07: Transparencia, buen gobierno y compromiso
<input type="checkbox"/> LE02: Garantizar calidad agua de consumo	<input checked="" type="checkbox"/> LE08: Talento, compromiso y salud profesionales
<input type="checkbox"/> LE03: Fortalecer continuidad de servicio	<input type="checkbox"/> LE09: Liderar innovación y desarrollo
<input type="checkbox"/> LE04: Calidad ambiental y eficiencia energética.	<input type="checkbox"/> LE10: Sostenibilidad y eficiencia en la gestión
<input type="checkbox"/> LE05: Cooperación con municipios de Madrid	<input type="checkbox"/> N/A: No Aplica
<input type="checkbox"/> LE06: Compromiso y cercanía con usuario	

D. ESTIMACIÓN DE DISTRIBUCIÓN PRESUPUESTARIA POR ANUALIDADES

AÑO	GASTO	INVERSIÓN	TOTAL (s/IVA)
2024 (6 MESES)	236.455,74 €	0	236.455,74 €
2025	472.911,47 €	0	472.911,47 €
2026	472.911,47 €	0	472.911,47 €
2027	472.911,47 €	0	472.911,47 €
2028 (6 MESES)	236.455,74 €	0	236.455,74 €
TOTAL (S/ IVA)	1.891.645,89 €	0,00	1.891.645,89 €

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

☐ SI
☒ NO

Se inició la tramitación del expediente 80/2023. No obstante, mediante acuerdo del Consejero Delegado se desistió de dicho procedimiento de licitación debido a un error en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) que afectaba a la formulación de las ofertas por los licitadores.

En particular, en el PCAP se solicitaban 2 oficiales para el horario de mañana y un tercero para el horario de tarde, mientras que en el PPT se requería únicamente dos oficiales. El requisito establecido en el PPT es el que se tomó como base para el cálculo del valor estimado del contrato reflejado en el PCAP.

F. ¿SE ENCUENTRA INCLUIDO EN LA PLANIFICACIÓN PLURIANUAL VIGENTE?

- ☒ **SI** Código asignado: PCCYII 23 - 027
☐ **NO**

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

A.1: NECESIDADES QUE SATISFACER:

La necesidad principal que se cubre mediante este contrato es la recepción de un 50% más de la superficie del actual Parque Santander o tercer depósito. Además de esta necesidad se precisa mantener el Parque, la situación se ve más complicada al recepcionar dentro de esta nueva superficie, instalaciones de mucha más complejidad y uso intensivo, como campos de fútbol, pistas de tenis, nuevas instalaciones deportivas, área de ocio, y deporte etc. no mantenidas anteriormente.

Además de los parques ya existentes de plaza Castilla y Parque Santander, tenemos se incluyen dos parques más, en concreto el Parque Ríos Rosas y el Parque Bravo Murillo.

La necesidad de este contrato viene amparada por distintas normativas de aplicación:

- La LOE (Ley de ordenación de la edificación) Ley 38/1999, de 5 de noviembre, en la que se establece que los propietarios tienen la obligación de conservar el edificio en buen estado, haciendo un uso apropiado y llevando a cabo acciones de mantenimiento adecuadas.
- CTE (Código técnico de la edificación) RD 314/2006, de 17 de marzo (BOE 28- marzo 2006) amparándose en lo establecido por la LOE, también hace hincapié en esta cuestión, al decretar que el cumplimiento del código ha de garantizar la seguridad de los ocupantes, la sostenibilidad y el respeto al medio ambiente.
- Otras normativas aplicables en materia de mantenimiento de edificios son el pliego de condiciones presentado con el proyecto, las normas técnicas de la edificación y las normas de buena construcción
- RITE, REBT, LEGIONELA.

Las necesidades para ejecutar, entre otras son:

- Inspección anual de equipos de musculación, juego y recreo infantil según norma UNE en 1176-7:2009
- inspección de arquetas, sumideros e imbornales.
- Inspección de mobiliario urbano, bancos, papeleras
- inspección de pavimento sintético, tartán.
- Inspección de fuentes.
- Inspección de saneamiento.
- Control de legionela en fuentes (12) agua caliente sanitaria y agua fría en parques
- Mantenimiento de plataforma salva escaleras
- Revisión semestral sat lumelco dos vrv y dos aerotermias

- Dosificación de cloro y anti-algas anual para fuente parque Santander (4.000) y plaza castilla (6.000)
- Mantenimiento de fuentes ornamentales (plaza castilla 6 fuentes) 1 visita todos los días 4 horas una persona. 1 personax247diasx4 horasx18 euros/h.
- Mantenimiento de fuentes ornamentales (parque canal tercer deposito 6 fuentes) 1 visita todos los días 4 horas una persona. 1 personax247diasx4 horasx18 euros/h.
- Vaciado y limpieza de fuente ornamental en plaza castilla 2 personasx10 diasx8 horasx18 euros/hx 6 fuentes ornamentales 3 vaciados al año
- Vaciado y limpieza de fuente ornamental en parque canal 2 personasx10 diasx8 horasx18 euros/hx 1 fuente ornamental 3 vaciados al año
- Inspecciones periódicas eficiencia energética (dos en cuatro años)
- Inspecciones por oca eléctrica (una en cinco años)
- inspección calidad ambiental una al año
- Revisión trimestral instalación de telecontrol (8 horas)
- Revisión trimestral puertas motorizadas parques
- Revisión trimestral puertas automáticas parque canal
- revisión cuatrimestral grupo electrógeno Parque Santander
- Revisión semestral saís
- Revisión anual instalación eléctrica de baja tensión 4 parques publica concurrencia.

A.2: IDONEIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA:

Se procede a iniciar el presente procedimiento, adecuando la carga de personal de mantenimiento preventivo y reparaciones de correctivo, a las nuevas dependencias asignadas a la Subdirección de Servicios Generales, Ocio y Deporte.

A.3: JUSTIFICACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE MEDIOS:

Hay que indicar que el número de metros mantenidos ha aumentado ostensiblemente, han surgido nuevos problemas debido a su estado, antigüedad y uso, que hacen que estos m² sean de especial complicación y los nuevos m² entregados de especial y novedosas rutinas de mantenimiento ya que son en muchos casos, instalaciones deportivas, pistas, campos, estanques, tartán para atletismo y equipamiento de mobiliario urbano de alto coste.

Todo ello recomienda la implantación de un equipo muy especializado en este tipo de mantenimiento que recoja las nuevas necesidades surgidas y que contemple soluciones e importes adecuados a las nuevas necesidades, por otro lado muy dispersas, al tratar desde temas de reparaciones de mantenimiento de edificios, hasta instalación de pavimentos de uso deportivo (tartán de atletismo o césped artificial para campos de futbol) que contempla la propuesta planteada, después de un estudio exhaustivo de las características del cada mantenimiento, coste de personal, análisis de unidades de reparación más cuantiosas y valoración de las misma mediante un preciarío, rendimientos habituales de este tipo de actuaciones, precio unitario de unidades y estimación de problemáticas más habituales en este tipo de materiales en función de la experiencia.

Las necesidades para ejecutar y por lo tanto justificativas de necesidad de medios de terceros, entre otras son:

- Inspección anual de equipos de musculación, juego y recreo infantil según norma une en 1176-7:2009
- inspección de arquetas, sumideros e imbornales.
- Inspección de mobiliario urbano, bancos, papeleras

- inspección de pavimento sintético, tartán.
- Inspección de fuentes.
- Inspección de saneamiento.
- Control de legionela en fuentes (12) agua caliente sanitaria y agua fría en parques
- Mantenimiento de plataforma salva escaleras
- Revisión semestral sat lumelco dos vrv y dos aerotermias
- Dosificación de cloro y anti-algas anual para fuente parque Santander (4.000) y plaza castilla (6.000)
- Mantenimiento de fuentes ornamentales (plaza castilla 6 fuentes) 1 visita todos los días 4 horas una persona. 1 personax247diasx4 horasx18 euros/h.
- Mantenimiento de fuentes ornamentales (parque canal tercer deposito 6 fuentes) 1 visita todos los días 4 horas una persona. 1 personax247diasx4 horasx18 euros/h.
- Vaciado y limpieza de fuente ornamental en plaza castilla 2 personax10 diasx8 horasx18 euros/hx 6 fuentes ornamentales 3 vaciados al año
- Vaciado y limpieza de fuente ornamental en parque canal 2 personax10 diasx8 horasx18 euros/hx 1 fuente ornamental 3 vaciados al año
- Inspecciones periódicas eficiencia energética (dos en cuatro años)
- Inspecciones por oca eléctrica (una en cinco años)
- inspección calidad ambiental una al año
- Revisión trimestral instalación de telecontrol (8 horas)
- Revisión trimestral puertas motorizadas parques
- Revisión trimestral puertas automáticas parque canal
- revisión cuatrimestral grupo electrógeno Parque Santander
- Revisión semestral sais
- Revisión anual instalación eléctrica de baja tensión 4 parques publica concurrencia

B. JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS

Se ha calculado el importe del contrato conforme a la experiencia acumulada en los servicios similares anteriores ejecutados desde el antiguo Área de Mantenimiento de Edificios desde el año 2006, habiéndose sacado en este tiempo cuatro contratos de similares características con un óptimo resultado, en concreto los contratos 182/2010, 222/2013, 136/2015 y 227/2017.

Aunque se ha utilizado como base el conocimiento de los contratos anteriores, referidos a mantenimiento de edificios, este contrato abarca el mantenimiento de edificios, parques e instalaciones deportivas, por lo que el uso, el ámbito y objeto de las instalaciones a mantener es distinto y por tanto no sustituye a ninguno anterior.

Para la obtención del importe final se ha realizado un estudio del mantenimiento preventivo, estudiando la carga de personal al contrato y las horas de dedicación al mismo dentro de los distintos convenios de aplicación (Convenio Colectivo de Sector de construcción y Obras Públicas de Madrid (28001055011982) y Convenio Colectivo del Sector de la Industria, Servicios e Instalaciones del Metal de la Comunidad de Madrid (28003715011982). Para el mantenimiento correctivo, se han empleado varias bases de datos, desde la propia base de datos elaborada por Servicios generales, incluso la base de datos de Canal de Isabel II y el apoyo de otras bases de datos de reconocido prestigio, Base de datos de Guadalajara, etc. Esto implica el conocimiento del sector del mantenimiento y de las principales bases de precios para este mercado.

El estudio realizado presenta el siguiente desglose:

PARQUE CANAL TERCER DEPOSITO, OCIO Y DEPORTE PARQUE BRAVO MURILLO, PARQUE RIOS ROSAS, PARQUE PLAZA CASTILLA

CONCEPTO	UNIDA DES	P. UNITARIO	TOTAL
MANTENIMIENTO PREVENTIVO			
MANO DE OBRA (OFICIAL DE MANTENIMIENTO 1720 h/AÑO A-20,71 (35.621,20 EUROS/H)	2,00	35.621,20	71.242,40
RESPONSABLE DEL CONTRATO 4 HORAS. 860 h/AÑO A 25,72 (22.119,20) EUROS/H	1,00	22.119,20	22.119,20
MATERIAL FUNGIBLE 500 EUROS /MES	12,00	500,00	6.000,00
EJECUCION MATERIAL PREVENTIVO			99.361,60
GASTOS GENERALES (13%) SOBRE PREVENTIVO	0,13	99.361,60	12.917,01
BENEFICIO 6% SOBRE PREVENTIVO	0,06	99.361,60	5.961,70
Σ MANTENIMIENTO PREVENTIVO			118.240,30
MANTENIMIENTO CORRECTIVO			
UNIDAD DE INSPECCIÓN ANUAL DE EQUIPOS DE MUSCULACION, JUEGO Y RECREO INFANTIL SEGÚN NORMA UNE EN 1176-7:2009	1,00	3.800,00	3.800,00
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE ARQUETAS, SUMIDEROS E IMBORNALES.	1,00	1.500,00	1.500,00
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE MOBILIARIO URBANO, BANCOS, PAPELERAS	1,00	1.650,00	1.650,00
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE PAVIMENTO SINTÉTICO, TARTÁN.	1,00	2.100,00	2.100,00
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE FUENTES.	1,00	650,00	650,00
UNIDAD DE INSPECCIÓN DE SANEAMIENTO.	1,00	1.500,00	1.500,00
CONTROL DE LEGIONELLA FUENTES (12) ACS Y AF PARQUES	1,00	2.100,00	2.100,00
MANTENIMIENTO DE PLATAFORMA SALVAESCALERAS	1,00	600,00	600,00
REVISIÓN SEMESTRAL SAT LUMELCO DOS VRV Y DOS AEROTERMIA	2,00	500,00	1.000,00
MATERIAL FUNGIBLE ANUAL	1,00	500,00	500,00
COLOR YANTIALGAS ANUAL PARA FUENTE PARQUE SANTANDER (4.000) Y PLAZA CASTILLA (6.000)	1,00	10.000,00	10.000,00
MANTENIMIENTO DE FUENTES ORNAMENTALES (PLAZA CASTILLA 6 FUENTES) 1 VISITA TODOS LOS DIAS 4 HORAS UNA PERSONA. 1 PERSONAX247DIASX4 HORASX18 EUROS/H.	1,00	17.784,00	17.784,00
MANTENIMIENTO DE FUENTES ORNAMENTALES (PARQUE CANAL TERCER DEPOSITO 6 FUENTES) 1 VISITA TODOS LOS DIAS 4 HORAS UNA PERSONA. 1 PERSONAX247DIASX4 HORASX18 EUROS/H.	1,00	17.784,00	17.784,00

VACIADO Y LIMPIEZA DE FUENTE ORNAMENTAL EN PLAZA CASTILLA 2 PERSONASX10 DIASX8 HORASX18 EUROS/HX 6 FUENTES ORNAMENTALESX 3 VACIADOS AL AÑO	1,00	51.840,00	51.840,00
VACIADO Y LIMPIEZA DE FUENTE ORNAMENTAL EN PARQUE CANAL 2 PERSONASX10 DIASX8 HORASX18 EUROS/HX 1 FUENTE ORNAMENTALX 3 VACIADOS AL AÑO	1,00	8.640,00	8.640,00
INSP. PERIODICAS EFICIENCIA ENERGETICA (DOS EN CUATRO AÑOS)	0,25	1.200,00	300,00
INSPECCIONES POR OCA ELECTRICA (UNA EN CINCO AÑOS)	0,20	1.000,00	200,00
INSPECCION CALIDAD AMBIENTAL UNA AL AÑO	2,00	1.200,00	2.400,00
FURGONETA MES POR AÑO	1,00	300,00	300,00
COMBUSTIBLE	1,00	75,00	75,00
REVISION TRIMESTRAL INSTALACION DE TELECONTROL (8 HORAS)	4,00	400,00	1.600,00
REVISION TRIMESTRAL PUERTAS MOTORIZADAS PARQUES	4,00	1.500,00	6.000,00
REVISION TRIMESTRAL PUERTAS AUTOMATICAS PARQUE CANAL	4,00	300,00	1.200,00
REVISION CUATRIMESTRAL GRUPO ELECTROGENO P.SANTANDER	4,00	250,00	1.000,00
REVISION SEMESTRAL SAIS	2,00	400,00	800,00
REVISION ANUAL INSTALACION ELECTRICA DE BAJA TENSION 4 PARQUES PUBLICA CONCURRENCIA	1,00	4.000,00	4.000,00
BRAZO ARTICULADO PARA 16 M, DOS DIAS AL MES X12 MESES	24,00	300,00	7.200,00
SERVICIO 24 H	12,00	100,00	1.200,00
MOVIL JEFE DE EQUIPO	12,00	60,00	720,00
AHORRO ENREGETICO	3,00	200,00	600,00
MANTENIMIENTO CORRECTIVO	1,00	149.000,00	149.000,00
EJECUCION MATERIAL CORRECTIVO			298.043,00
GASTOS GENERALES (13%) SOBRE CORRECTIVO	0,13	298.043,00	38.745,59
BENEFICIO 6% SOBRE CORRECTIVO	0,06	298.043,00	17.882,58
Σ MANTENIMIENTO CORRECTIVO			354.671,17
Σ MANTENIMIENTO PREVENTIVO			118.240,30
PRESUPUESTO ANUAL DE LICITACION			472.911,47
TOTAL A 4 AÑOS			1.891.645,89

% CORRECTIVO

Aproximadamente
75,00

% PREVENTIVO

Aproximadamente
25,00

5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

- ☒ **ABIERTO** (en cualquiera de sus modalidades: ordinario, simplificado...)
☐ **NEGOCIADO**
☐ **CONTRATACIÓN BASADA EN ACUERDO MARCO (AM)**
☐ **CONTRATACIÓN ESPECÍFICA DERIVADA DE SISTEMA DINÁMICO DE ADQUISICIÓN (SDA)**

SERGIO JESUS
ARROYO
(R:A86488087)

Firmado digitalmente por
SERGIO JESUS ARROYO
(R:A86488087)
Fecha: 2024.05.23 15:01:31 +02'00'

Sergio Jesús Arroyo Ortiz
Subdirector de Servicios Generales

Firmado por ***1435** MARÍA
DEL CARMEN TEJERA
(R:****8808*) FIRMA el día
23/05/2024

María del Carmen Tejera Gimeno
Directora Secretaría General Técnica