

INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD

**CONTRATO SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y MEJORA DE
LAS ZONAS VERDES EXISTENTES EN LA ZONA E, DE CANAL
DE ISABEL II, S.A., M.P.**

EXPEDIENTE N.º: 165/2025

Área: Parques y jardines

1. OBJETO DEL CONTRATO

A. TIPO DE CONTRATO:

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

B. OBJETO DEL CONTRATO:

El objeto de contratación es la ejecución del mantenimiento integral y mejora realizada de forma periódica, diaria o estacional que garanticen un óptimo estado de conservación y desarrollo vegetativo y ornamental de toda la vegetación existente de las zonas verdes existentes en la Zona E, de Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

ZONA E

- EDAR CASAQUEMADA (SAN FERNANDO DE HENARES)
- EDAR ALGETE (ALGETE)
- EDAR ARROYO LA VEGA (SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES)
- EDAR SUR (ZONA DE SECADO DE LODOS) GETAFE
- EDAR VALDEREY (ALGETE)
- CENTRO DE TRABAJO SANTA LUCÍA (TORRELAGUNA)

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.

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.

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 mismo supondría un riesgo para la correcta ejecución del contrato por la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. En este sentido, teniendo en cuenta el escaso tamaño de algunas de las zonas verdes de las instalaciones objeto del contrato, así como las necesidades desiguales de medios materiales y los distintos ritmos de los servicios a

prestar en cada una de ellas, no se podría dividir el procedimiento en lotes equilibrados, tanto en términos de espacios físicos como de servicios a prestar, ni coordinar la planificación, ejecución y supervisión de las tareas a realizar entre los distintos contratistas, sin poner en riesgo la ejecución del contrato.

2. PLAZO DE DURACIÓN O DE EJECUCIÓN

El plazo de duración del contrato es de DOS (2) AÑOS a partir del día siguiente a la fecha de la firma del Acta de inicio del servicio, con posibilidad de prórroga de UN (1) AÑO Y CINCO (5) MESES.

3. MEMORIA ECONÓMICA

A. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL)

	BASE	IVA	TOTAL
PBL	754.258,78 €	158.394,34 €	912.653,12 €

B. ÁMBITO DE APLICACIÓN

EMPRESA DEL GRUPO	Importe
CANAL DE ISABEL II, S.A. (M.P.)	754.258,78 €
TOTAL (Presupuesto Base de Licitación s/ IVA)	754.258,78 €

C. PARTIDA PRESUPUESTARIA

Gasto:			
CEGE	CUENTA	POSICIÓN	ORDEN
K182002	622201	G/622201/000001	62004619

Línea Estratégica:

*	Descripción Línea Estratégica	*	Descripción Línea Estratégica
<input type="checkbox"/>	LE01: Asegurar garantía de Suministro	<input checked="" type="checkbox"/>	LE07: Transparencia, buen gobierno y compromiso
<input type="checkbox"/>	LE02: Garantizar calidad agua de consumo	<input type="checkbox"/>	LE08: Talento, compromiso y salud profesionales
<input checked="" type="checkbox"/>	LE03: Fortalecer continuidad de servicio	<input type="checkbox"/>	LE09: Liderar innovación y desarrollo
<input checked="" 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

D.1 DISTRIBUCION DEL PRESUPUESTO INICIAL:

AÑO	GASTO	INVERSIÓN	TOTAL (s/IVA)
2025	31.427,45 €	0,00	31.427,45 €
2026	377.129,39 €	0,00	377.129,39 €
2027	345.701,94 €	0,00	345.701,94 €
TOTAL (S/ IVA)	754.258,78 €	0,00	754.258,78 €

D.2 DISTRIBUCION DE LAS PRÓRROGAS:

AÑO	GASTO	INVERSIÓN	TOTAL (s/IVA)
2027	31.427,45 €	0,00	31.427,45 €
2028	377.129,39 €	0,00	377.129,39 €
2029	125.709,80		125.709,80
TOTAL (S/ IVA)	534.266,64 €	0,00	534.266,64 €

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

- ☒ SI
☐ NO

SI HA RESPONDIDO SÍ, INDICAR CUÁL/CUÁLES SON LOS CONTRATOS SUSTITUIDOS:

89/2019 “CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y MEJORA DE LAS ZONAS VERDES EXISTENTES EN LA ZONA - E, DE CANAL DE ISABEL II, S.A.”

Con carácter previo a la tramitación del presente procedimiento se tramitó el procedimiento 113/2024 “SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y MEJORA DE LAS ZONAS VERDES EXISTENTES EN LA ZONA E, DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P.” Sin embargo, con fecha 6 de agosto de 2025, se acordó el desistimiento del mismo, de conformidad con el artículo 71.4 del Libro primero del Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados; de planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales que recoge la Transposición de la Directiva 2014/25/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la contratación por entidades que operan en los

sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, y la Directiva 2014/23/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión (en adelante, “RD-LCSE”) al haberse producido una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato consistente en:

En el apartado 8 del Anexo I del PCAP, como criterio cuantificable mediante la mera aplicación de fórmulas, dentro del punto A) 2.1 Empleo de maquinaria de tipo eléctrico/batería, se incluye una Motoazada profesional. Juego de cuchillas variable en anchura 121-53 cm. Con mango plegable y ruedas de transporte. Diámetro del juego de las fresas 36 cm. Potencia 5,2 kW.

Por error se indicó una potencia de 5,2 kW, que es la potencia que alcanzan las motoazadas con motor de combustión, pero no las eléctricas: en el mercado no existen motoazadas eléctricas con esa potencia.

Toda vez que el referido error se ha detectado con posterioridad a la finalización del plazo concedido para la presentación de ofertas y una vez abiertas las ofertas presentadas, no es posible modificar el Pliego de Cláusulas Administrativas a fin de rectificar dicho error, por lo que se trata de un error insubsanable.

En CONCLUSIÓN:

Debido a que el error indicado se ha advertido mucho después de la finalización del plazo de presentación de ofertas, lo que hace imposible corregir los pliegos y que esta circunstancia restringe la libre competencia de empresas, se propuso el desistimiento del procedimiento de licitación **113/2024 DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y MEJORA DE LAS ZONAS VERDES EXISTENTES EN LA ZONA E, DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P.** al haberse producido una infracción insubsanable de las normas de preparación del contrato, que se acordó por el órgano de contratación el 6 de agosto de 2025.

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

- ☒ SI Código asignado: PCCYII 24-071 (fuera de la planificación 2025)
- ☐ NO

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

A.1: NECESIDADES QUE SATISFACER:

Canal de Isabel II, S.A., M.P. cuenta con diversas instalaciones en las cuales existen zonas verdes cuyo mantenimiento y mejora es necesario realizar. La prestación de estos servicios exige medios técnicos, humanos y materiales de forma que las instalaciones se encuentren en todo momento dentro de unos parámetros de calidad óptimos, de acuerdo con la línea estratégica 7.

A.2: IDONEIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA:

Se tramita el presente procedimiento, para dar continuidad a la prestación de servicios de mantenimiento y mejora de las zonas verdes en las instalaciones mencionadas en el punto 1, más concretamente las instalaciones provenientes del contrato N.º 89/2019 de la Zona E.

El mantenimiento, renovación y mejora de zonas verdes de Canal de Isabel II, S.A., M.P., es un servicio de carácter recurrente ya que cubre una necesidad de carácter permanente. Este nuevo contrato sustituye al Contrato N.º 89/2019, próximo a su vencimiento.

A.3: JUSTIFICACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE MEDIOS:

El Área de Parques y Jardines no dispone de los recursos humanos, vehículos, maquinaria, y los materiales necesarios para la realización de los servicios objeto del contrato con las prescripciones técnicas definidas. En consecuencia, se considera necesaria su externalización.

En lo que respecta a la no disposición de los recursos humanos para la realización de los servicios objeto del contrato con las prescripciones técnicas definidas, los perfiles profesionales necesarios para la ejecución del contrato son oficial jardinero, jardinero y auxiliar jardinero; supervisados en todo momento por un técnico titulado y un encargado especialistas en la materia.

En el mismo sentido, y respecto a los vehículos y maquinaria, esta área tampoco dispone de los medios para la realización de los servicios objeto del contrato con las prescripciones técnicas definidas. En particular, los vehículos y maquinaria necesarios para la ejecución del servicio serían, en términos generales: dumpers con capacidad 1.500-1.300 kg ó 835-775 litros con tracción 4x4; camión cesta 3,5T de MMA, altura mínima alcanzable de 18 m; furgoneta grande, con capacidad de al menos 5,5 m³; sopladoras de mochila profesionales (caudal máximo de aire alcanzable de al menos 970 m³/h); carretillas pulverizadoras (depósito de al menos 100 litros. Altura máxima alcanzable del chorro de al menos 7 metros); motosierras profesionales (potencia de al menos 6,4 kW y una espada cuya longitud sea de al menos 75 cm); motosierras profesionales con motor de combustión de al menos 2,1 kW y espada de al menos 40 cm; podadoras de altura con motor de combustión que pueda alcanzar hasta 3,90 m de altura y potencia de al menos 1,4 kW; cortacésped gasolina (ancho corte de al menos 51 cm. 3 en 1 recolector + mulching + descarga trasera); cortasetos profesional (Doble cuchilla. Frecuencia de carreras de al menos 3.000 ciclos por minuto. Longitud de corte de al menos 75 cm); cortasetos de altura (longitud máxima de trabajo 242 cm. 3.615 ciclos por minuto. Cuchilla de 60 cm. Regulación de la cuchilla 145 grados); motoazada para grandes superficies; motoazada de pequeñas dimensiones para terrenos estrechos (ancho de trabajo hasta 45 cm); biotrituradora profesional provista de un volante de inercia donde se coloquen 4 cuchillas circulares de corte para triturar ramas, restos de poda, etc. con diámetros de hasta 15 cm de diámetro, montado sobre remolque cuyo peso sea inferior a 750 kg, que tenga un caballaje entre 35 a 39 cv; escarificadora profesional con anchura de trabajo entre 32 y 40 cm; zanjadora profesional a motor con profundidad mínima de 30 cm; desbrozadoras profesionales con sistema antivibración; desbrozadoras de plataforma a motor de gasolina con altura de corte entre 50 y 100 mm, etc.

Respecto al material, esta área tampoco dispone de los medios necesarios para la realización de los servicios objeto del contrato con las prescripciones técnicas definidas. Los materiales necesarios serían, en términos generales: material de riego, material vegetal (flor de temporada, árboles, arbustos, subarbustos, etc.), materias activas para el control fitosanitario, abonos, fertilizantes, etc.

Por lo anteriormente expuesto se hace constar expresamente la insuficiencia de medios para dar continuidad a la prestación de los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de las zonas verdes en las instalaciones mencionadas.

B. JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS

Para el cálculo del presupuesto base de licitación se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- El coste del personal con derecho a subrogación de conformidad con el salario base, antigüedad y pluses consolidados según documentación remitida por el contratista actual, así como sustitución de vacaciones e incrementos estimativos de acuerdo con la evolución de los convenios estatales de jardinería (2 % anual) para los próximos 2 años, supone un porcentaje de aproximadamente el 70,41 % sobre el importe máximo de licitación.
- El coste de la maquinaria, útiles y herramientas, según los precios actuales de mercado, su valor residual y la amortización. Suponiendo su coste un porcentaje de aproximadamente el 9,91 % sobre el importe máximo de licitación.
- El coste de materiales, retirada de restos, vestuarios, EPI's, reposiciones de arbolado, arbustos, etc., cuyo peso sobre el importe máximo de licitación es de aproximadamente un 10,59 %.
- Los costes totales de mantenimiento se han incrementado aproximadamente un 9,09 % para la realización de trabajos de renovación y mejora.

Todos los conceptos anteriores incluyen un incremento del 3 % relativo a Seguridad y Salud, un 13 % de Gastos Generales y un 6 % de Beneficio Industrial.

El presupuesto de licitación del actual contrato supone un **incremento de aproximadamente el 19,25 %** respecto al contrato al que sustituye (N.º 89/2019) como consecuencia de:

- Personal:

Esta partida supone un porcentaje sobre el importe total de aproximadamente el 70,41 %, lo que equivale a 531.075,42 € sin IVA para los **dos (2) años** de duración inicial del contrato (importe anual de 265.537,71 €). En las licitaciones previas, más concretamente en el Contrato N.º 89/2019, los costes de personal ascendían a 873.273,90 € sin IVA para los **cuatro (4) años** de duración inicial del contrato (importe anual de 218.318,48 €). Todos los costes de personal incluyen un incremento del 3 % relativo a Seguridad y Salud, un 13 % de Gastos Generales y un 6 % de Beneficio Industrial. Este **incremento supone aproximadamente el 21,63 %** respecto a las licitaciones previas.

Este **incremento** (aproximadamente 21,63 %) respecto a las licitaciones previas se ha producido principalmente por:

- Establecimiento de una nueva paga, denominada “Paga de Vinculación”, según lo establecido en las bases del Convenio Colectivo-Estatal de Jardinería 2021-2024.
- El aumento de los costes sociales de los perfiles: encargado, oficial jardinero, jardinero y auxiliar jardinero pertenecientes a los contratos N.º 89/2019 que han pasado de un 30 % aproximadamente, a un 33,4 % en el contrato 165/2025 de acuerdo con lo establecido en la *Orden PCM/74/2023, de 30 de enero, por la que se desarrollan las normas legales de cotización a la Seguridad Social, desempleo, protección por cese de actividad, Fondo de Garantía Salarial y formación profesional para el ejercicio 2023* y la *Orden PJC/281/2024, de 27 de marzo, por la que se modifica la Orden PJC/51/2024, de 29 de enero, por la que se desarrollan las normas legales de cotización a la Seguridad Social, desempleo, protección por cese de actividad, Fondo de Garantía Salarial y formación profesional para el ejercicio 2024*.
- Los incrementos salariales que contemplan los convenios Estatales de Jardinería: 2,33 % en convenio 2017-2020 y 2,31 % en el convenio 2021-2024. Asimismo, se ha estimado un incremento salarial del 3% para las tablas salariales de 2025, respecto a las tablas salariales del 2024.
- Se ha estimado un incremento medio salarial del 2% anual (2025-2029) para todas las categorías profesionales al no disponer de datos actualizados de convenios sectoriales de la jardinería futuros; todo ello teniendo en consideración pluses, antigüedad y sustitución de vacaciones.

Todo esto supone un **coste adicional de 47.219,23 € al año** sin IVA.

- **Maquinaria:**

Esta partida supone un porcentaje sobre el importe total de licitación de aproximadamente el 9,91 %, lo que equivale a 74.717,34 € sin IVA para los dos (2) años de duración inicial del contrato (importe anual de 37.358,67 €). En las licitaciones previas, más concretamente en el Contrato N.º 89/2019, los costes de maquinaria ascendían a 122.166,04 € sin IVA para los **cuatro (4) años** de duración inicial del contrato (importe anual de 30.541,51 €). Todos los costes de maquinaria incluyen un incremento del 3 % relativo a Seguridad y Salud, un 13 % de Gastos Generales y un 6 % de Beneficio Industrial.

Este **incremento de aproximadamente el 22,32 %** respecto a la licitación previa se debe, principalmente, a un ligero aumento de maquinaria (pulverizador de mochila, motosierras, cortacésped, cortasetos y cortasetos de altura) para que cada uno de los equipos tenga a disposición maquinaria, útiles y herramientas que son utilizadas con mayor frecuencia y que deben estar a disposición de los mismos para solventar posibles incidentes y reducir el tiempo de intervención.

Los costes de maquinaria de la nueva licitación incluyen una actualización de los precios de mercado, amortizaciones y valor residual de la maquinaria, herramientas y útiles, **obtenidos tras la realización de una consulta con los fabricantes y proveedores de las principales marcas del sector**. Además, como condición especial para la ejecución del contrato y en cumplimiento de la línea estratégica 4,

se ha establecido la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, contribuyéndose así a dar cumplimiento al objetivo que establece el artículo 88 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, mediante la sustitución de los principales equipos de maquinaria ligera, (sopladoras, cortasetos, cortacésped, etc.) y vehículos con gasolina, por vehículos, y maquinarias eléctricas. El coste económico derivado de esta exigencia es inapreciable y difícilmente cuantificable. El aumento de la utilización de este tipo de maquinaria y su mayor venta hace que la adquisición de maquinaria eléctrica sea equiparable a la de combustión, amortizándose la posible desviación por el ahorro en costes de mantenimiento.

Por todo lo **anterior**, el aumento **en los costes** de maquinaria se cuantifica en **6.817,17 € al año** sin IVA.

- **Materiales, retirada de restos, vestuarios, EPI's, etc.:**

Esta partida supone un porcentaje sobre el importe total de licitación de aproximadamente el 10,59 %, lo que equivale a 79.897,04 € sin IVA para los **dos (2) años** de duración inicial del contrato (importe anual de 39.948,52 €). En las licitaciones previas, más concretamente en el Contrato N.º 89/2019, esto suponía un importe de 154.560,06 € sin IVA para los cuatro años de duración inicial del contrato (importe anual de 38.640,02 €). Todos los costes de combustible, mantenimiento, retirada de restos, etc. incluyen un incremento del 3 % relativo a Seguridad y Salud, un 13 % de Gastos Generales y un 6 % de Beneficio Industrial.

Los costes de esta partida se mantienen respecto a la licitación previa, con un **incremento de aproximadamente el 3,39 %**, es decir, de **1.308,50 € al año** sin IVA, que se debe a los siguientes motivos:

- El consumo de combustible y el coste de mantenimiento de la nueva maquinaria adicional necesaria solventar posibles incidentes y reducir el tiempo de intervención.
- La actualización a precios de mercado de los costes de permisos, seguros y mantenimiento de los vehículos y maquinaria, tras la realización de una consulta a los fabricantes y proveedores de las principales marcas del sector.
- El coste de la mejora de procedimientos y métodos para el control biológico atendiendo a los requerimientos del Real Decreto 1311/2012 que establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios.
- El coste de reposición de elementos de la red de riego (aspersores, difusores y decodificadores), no contemplado anteriormente.
- El coste de teléfono, etc., no contemplados anteriormente.

- **Trabajos de mejora:**

Esta partida supone un porcentaje sobre el importe total de licitación de aproximadamente el 9,09 %, lo que equivale a 68.568,98 € sin IVA para los **dos (2) años** inicial del contrato (importe anual de 34.284,49 €). En las licitaciones previas, más concretamente en el Contrato N.º 89/2019, esto suponía un importe de 115.000,00 € sin IVA para los cuatro años de duración inicial del contrato (importe anual de 28.750,00 €). Todos los costes de combustible, mantenimiento, retirada de restos, etc.

incluyen un incremento del 3 % relativo a Seguridad y Salud, un 13 % de Gastos Generales y un 6 % de Beneficio Industrial.

Los costes de esta partida se mantienen respecto a la licitación previa, con un **incremento de aproximadamente el 19,25 %**, es decir, de **5.534,49 € al año** sin IVA, ya que es debido por el aumento de los costes de mantenimiento (personal + maquinaria + materiales, retirada de restos, vestuarios, EPI's, etc.) del presente contrato, respecto al anterior (89/2019).

El gasto objeto de contratación no supone un ahorro ni para el área solicitante ni para ninguna otra área del Canal de Isabel II, S.A., M.P. La ejecución de los servicios prestados por el presente contrato redonda significativamente de forma positiva y directa sobre la calidad del mantenimiento de las infraestructuras y la conservación de las instalaciones, aumentando, la garantía, continuidad y calidad de los servicios prestados por el Canal de Isabel II, S.A., M.P. a la población de Madrid y en cumplimiento de las líneas estratégicas 3, 4 y 7.

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)**

MANUEL HERNÁNDEZ
(R:A86488087)

Firmado digitalmente por
MANUEL
HERNÁNDEZ (R:A86488087)
Fecha: 2025.09.05 11:29:22
+02'00'

Manuel Hernández Polo
Jefe Área Parques y Jardines

ARROYO ORTIZ
SERGIO JESUS -
AUTH

Firmado digitalmente
por ARROYO ORTIZ
SERGIO JESUS -
AUTH
Fecha: 2025.09.05
11:36:14 +02'00'

Sergio Jesús Arroyo Ortiz
Subdirector de Servicios Generales

Firmado electronicamente por: José Ignacio Tejerina Alfaro
En la fecha y hora 05.09.2025 14:08:58 CEST

José Ignacio Tejerina Alfaro
Director de la Secretaría General Técnica