

MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS DEL CONTRATO DENOMINADO: “MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL INTERCAMBIADOR DE VALDEBEBAS, SUS INSTALACIONES Y EQUIPOS”

1.- Justificación de la necesidad a la que se pretende dar satisfacción y su relación con el objeto del contrato (artículo 116.4.e) LCSP)

El contrato tiene por objeto el mantenimiento integral del Intercambiador de Valdebebas y sus instalaciones y equipos, así como la ejecución de los trabajos derivados de la gestión de espacios y otras tareas auxiliares con el fin de garantizar su óptimo rendimiento. En el inmueble se entiende comprendido tanto el espacio construido y sus instalaciones y equipos, como los espacios libres adscritos al mismo, con todos los elementos que contengan, incluidos los cerramientos.

Las actuaciones propias de este servicio de mantenimiento integral son las de prevenir, diagnosticar, corregir, mejorar y garantizar la correcta funcionalidad y conservación de las instalaciones, equipos, sistemas y elementos constructivos del citado inmueble; siempre sobre la base del cumplimiento de la normativa aplicable en cada caso y, en su caso, de las instrucciones de los fabricantes de los equipos objeto de mantenimiento.

Las citadas actuaciones no son funciones propias de la Administración, que además no dispone de los medios necesarios para desarrollarlas, por lo que deben ser encomendadas a una empresa especializada a través de un procedimiento de contratación externa.

2.- Valor estimado del contrato (IVA no incluido)

El valor estimado del contrato se ha calculado según lo precisado en el art. 101 de la LCSP, alcanzando un total de 1.413.760,56 euros IVA no incluido de acuerdo con el siguiente desglose:

- Importe base imponible Presupuesto Base de Licitación: 471.253,52 €
- Importe posibles prórrogas del contrato (22 meses): 942.507,04 €

En la memoria económica que forma parte del expediente de contratación se incluye el cálculo detallado del citado importe recogiendo todos los conceptos que lo integran

3.- Naturaleza del contrato (art. 17 LCSP)

Si bien el contrato se puede considerar como MIXTO al incluir prestaciones con el carácter de “Suministro” y de “Servicios”, el contrato se califica como de “Servicios” ya que la mayor parte de su objeto está constituido por un conjunto de prestaciones dirigidas a la obtención de un resultado distinto a una obra o suministro.

4.- Unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato

La Unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato será la Dirección de Planificación Estratégica y Explotación.

5.- Responsable del contrato (art. 62.1 LCSP)

El Responsable del contrato será el técnico designado por el Órgano de Contratación del CRTM

6.- Informe de insuficiencia de medios (art. 116.4 f) LCSP)

Todas las actividades que comprende el contrato se consideran de carácter especializado, no ordinario de la Administración, por lo que deben ser prestadas por

personal cualificado y equipado para tal fin y dado que el CRTM carece de medios personales y materiales suficientes para llevar a cabo dicho servicio, resulta necesario contratar un servicio de esta naturaleza con una empresa especializada.

Así, para la prestación de determinados servicios objeto del contrato es necesario contar con la habilitación necesaria para actuar como empresas de servicios dedicadas a actividades reguladas por los Reglamentos de Seguridad Industrial (instaladores, mantenedores y reparadores).

7.- Elección del procedimiento de contratación (art. 131.2 y 116.4 a) LCSP)

En base al valor estimado del contrato y con la pretensión de recibir el mayor número de proposiciones se propone su tramitación ordinaria mediante el procedimiento abierto realizándose la adjudicación utilizando pluralidad de criterios basados en el principio de mejor relación calidad-precio.

8.- Criterios de solvencia. Clasificación del contratista. Adscripción de medios.

8.1 Criterios de solvencia.

De los criterios que se recogen en la LCSP, se consideran los más apropiados para el presente contrato los que se incluyen en el art 87 .1 a) (solvencia económica y financiera) y en el art 90.1 a) (solvencia técnico profesional).

En el primero de los casos se ha optado por exigir como criterio de selección un volumen de negocios mínimo anual referido al mejor ejercicio de los últimos tres años (2022-2024) equivalente a la anualidad media del contrato: 514.094,75 euros más IVA

Dicha cuantía se considera suficiente para acreditar la solvencia económica financiera del potencial adjudicatario del contrato y, cumpliendo los límites legalmente

establecidos en el citado precepto, facilita la concurrencia de las empresas interesadas en participar en la licitación.

En cuanto a la solvencia técnica profesional:

a) Como primer criterio se ha optado por exigir experiencia previa en contratos de características similares en los últimos tres años con el fin de garantizar que dispone de la experiencia técnica necesaria para cumplir con las obligaciones del contrato. En consecuencia, podrán acceder a la adjudicación del contrato las empresas que acrediten haber realizado servicios o trabajos de igual naturaleza a los que constituyen el objeto del contrato, cuyo importe anual ejecutado durante el año de mayor ejecución de los últimos tres años, contados hasta la fecha de fin de plazo de presentación de proposiciones, sea igual o superior al 70% del valor anual medio del contrato, alcanzando la cantidad de 359.866,32 euros (IVA excluido.) A estos efectos, se consideran de igual o similar naturaleza los servicios prestados en contratos con los tres primeros dígitos del respectivo CPV, es decir, aquellos que empiecen por 507 (Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios).

b) Adicionalmente se ha seleccionado como criterio el contemplado en el art 90.1 c) de la LCSP exigiendo al licitador estar en posesión de certificado en vigor de la norma ISO 45001 Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SST), por la relevancia de estos aspectos en el servicio a desempeñar

En virtud de lo expuesto, los criterios de solvencia técnica y económica establecidos en el presente expediente se consideran adecuados, proporcionales y vinculados directamente al objeto del contrato.

Su inclusión responde a la necesidad de garantizar que los licitadores disponen de la capacidad suficiente para ejecutar correctamente la prestación contratada, sin

que ello suponga una restricción injustificada a la competencia ni una discriminación hacia operadores económicos de menor tamaño.

Asimismo, se han respetado los principios de igualdad de trato, libre concurrencia, transparencia y eficiencia en el uso de los fondos públicos, conforme a lo dispuesto en los artículos 1, 76, 87 y 116 de la Ley de Contratos del Sector Público.

8.2 Clasificación del contratista

No procede, debido a que no hay correspondencia entre los códigos CPV asignados al contrato de acuerdo a su naturaleza y los grupos de clasificación según se recoge en el R.D. 773/2015, de 28 de agosto, por el que se modifican determinados preceptos del reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

8.3 Adscripción de medios

Adicionalmente a la solvencia exigida, todos los licitadores deberán adquirir el compromiso de adscribir a la ejecución del contrato el Equipo Técnico con las características que más adelante se describen.

Esta exigencia se justifica por la complejidad técnica de los trabajos a realizar por lo que es determinante la concreción de los recursos personales necesarios para la prestación del servicio.

Equipo técnico a adscribir al contrato:

a) Composición :

Para el correcto desempeño del servicio el equipo de trabajo a adscribir al contrato estará constituido, al menos, por los perfiles profesionales que se citan a continuación:

- 1 Responsable del servicio

- 1 Jefe de equipo/ Oficial 1ª mantenimiento polivalente (climatización / instalaciones eléctricas)
- 1 Oficial 1º construcción Polivalente

b) **Requisitos:**

Los requisitos a cumplir por parte del citado equipo técnico serán los siguientes:

Puesto nº 1 : Responsable del servicio:

Titulación :

Ingeniero Industrial, ingeniero técnico industrial o titulación equivalente

Experiencia :

Experiencia mínima acreditada de 5 años como director/responsable de servicios de mantenimiento integral en edificios

Puesto nº 2: Jefe de equipo (Oficial 1ª polivalente especializado en instalaciones térmicas de edificios (climatización) y/ o en instalaciones eléctricas. Grupo profesional 5

Titulación :

- Carnet profesional en instalaciones térmicas en edificios, o carnet profesional de instalador-reparador de instalaciones de climatización y ACS en vigor, o disponer de un título de formación profesional o de un certificado de profesionalidad incluido en el Catálogo Nacional de Cualificaciones Profesionales, cuyo ámbito competencial coincida con las materias objeto del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios y/o
- Título de formación profesional de grado medio "técnico en instalaciones eléctricas y automáticas (R.D. 177/208, de 8 de febrero) o certificado de cualificación profesional incluido en el catálogo nacional de Cualificaciones profesionales cuyo ámbito competencial coincida con las materias objeto del Reglamento electrónico de baja tensión y de sus Instrucciones técnicas complementarias

Experiencia

Experiencia acreditada de un mínimo de 1 año en puestos de similares

características desempeñando labores de mantenimiento integral en edificios como jefe de equipo (categoría oficial de 1ª).

Experiencia acreditada de un mínimo de 3 años en puestos de similares características, desempeñando labores de mantenimiento de instalaciones de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación), con sistemas centralizados de producción y/o en mantenimiento de instalaciones de baja tensión en edificios (categoría oficial de 1ª).

Puesto nº 3: Oficial de 1ª construcción polivalente (grupo profesional 5)

1) Titulación exigible:

- Título de formación profesional de grado medio o de un certificado de profesionalidad incluido en el Catálogo Nacional de Cualificaciones Profesionales. El ámbito competencial coincidirá con las materias relacionadas con la construcción, según el objeto del contrato
- Certificación acreditativa de poseer formación para realizar trabajos en altura, según el Real Decreto 2177/2004, de 12 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.: Se acreditará mediante copia simple del certificado de Seguridad en los Trabajos en Altura según lo establecido en el citado Real Decreto

2) Experiencia

Experiencia acreditada de un mínimo de 3 años en puestos de similares características desempeñando trabajos de mantenimiento en labores de albañilería en general y/o en otros oficios (fontanería saneamiento, pintura , ...) en edificios (categoría oficial de 1ª)

9.- Criterios de adjudicación: Descripción y justificación

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios en base a la mejor relación calidad-precio, que se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos De conformidad con el artículo 145 de la LCSP procede la aplicación de más

de un criterio de adjudicación estableciendo criterios cualitativos para evaluar la mejor relación calidad precio.

En cuanto a los criterios económicos relacionados con los costes, se establecen en base al “precio”, mientras que los criterios cualitativos seleccionados se refieren a aquellos cuya cuantificación depende de juicios de valor ya que van a permitir valorar aspectos claves de la oferta como son los relativos al conocimiento previo de las instalaciones objeto de contrato y los procedimientos metodológicos a implantar para una adecuada organización del servicio.

En este sentido, se han establecido como criterios de adjudicación a valorar mediante juicio de valor, la redacción de un informe sobre la visita técnica realizada en el Intercambiador de Valdebebas y una memoria sobre la planificación de actuaciones y organización del personal. Se estima que dichos documentos no pueden ser evaluados de manera automática porque la Administración desea que se realice un completo estudio del objeto del contrato para garantizar que el licitador ha tenido en cuenta, a la hora de presentar su oferta económica, el conocimiento real del alcance, complejidad y características de las instalaciones, equipos y edificios a gestionar, así como la organización que del personal y medios va a realizar, lo que no se garantizaría valorando estos documentos mediante criterios automáticos.

Los criterios de valoración que se incluyen en el PCAP son los siguientes:

9.1 Criterios relacionados con los costes: Precio 0 a 70 puntos

Se otorgará CERO (0) PUNTOS a la oferta que no presente baja respecto del presupuesto base de licitación.

Para el resto de ofertas, se calculará la puntuación económica (PE) de cada oferta por interpolación entre 0 puntos para una oferta igual a la oferta tipo y la máxima puntuación (hasta 70 puntos) para la oferta que presente la máxima baja respecto del Presupuesto Base de Licitación, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$PE = M \times \sqrt{1 - \frac{(B - Bm)^2}{Bm^2}}$$

Siendo:

PE = Puntuación económica de la oferta, redondeada al segundo decimal.

M = Máxima puntuación (70 puntos)

B = Baja de la oferta (%).

B_m :

- B_m = Baja de la oferta más económica (de entre las admitidas) si ésta es superior a 10 unidades porcentuales (10 %).
- B_m = 10 en el caso de que la baja de la oferta más económica (de entre las admitidas) sea inferior o igual a 10 unidades porcentuales (10 %).

Justificación de la fórmula:

- 1.- Se otorga la puntuación más alta a la oferta más económica (de entre las que no hayan sido excluidas).
- 2.- Se otorga cero puntos a la proposición que oferta el presupuesto base de licitación.
- 3.- La puntuación del resto de las ofertas se obtiene por referencia a la disminución del precio realizado por la más económica, asignando en todo caso a una baja mayor una puntuación mayor.
- 4.- Con la fórmula propuesta, ante pequeñas variaciones en las ofertas económicas de los diferentes licitadores se obtienen mínimas variaciones en las puntuaciones a otorgar, evitándose el efecto que se puede producir de aplicar fórmulas de tipo lineal, en las que pequeñas diferencias en las proposiciones económicas pueden dar como resultado diferencias desproporcionadas en la puntuación obtenida.

Criterios cualitativos:

9.2. Criterios evaluables mediante juicios de valor

9.2.1 Informe sobre la visita técnica realizada (máximo 18 puntos)

Se valorará la claridad, el rigor analítico y el grado de detalle, precisión y adecuación a las concretas características de las instalaciones, equipos, sistemas y elementos constructivos del intercambiador y de los espacios anejos, así como la sistemática seguida.

Dicho informe tendrá el contenido que se expone a continuación:

- a) Una descripción de las características, componentes y estado de conservación de las instalaciones, equipos y sistemas recogidos en el la cláusula segunda del PPTP, con indicación de las posibles incidencias y/o deficiencias observadas y conclusiones (10 puntos)
- b) Una descripción de las características, componentes y estado de conservación de los elementos constructivos de los edificios relacionados en la cláusula segunda del PPTP, con indicación de las posibles incidencias y/deficiencias observadas y conclusiones (8 puntos)

9.2.2 Memoria de planificación (máximo 12 puntos)

Se valorará la claridad, el rigor analítico, y el grado de detalle, precisión y adecuación a las características y objeto del servicio de mantenimiento integral que se pretende contratar de la “Memoria de planificación” a elaborar , en la que se recogerá la Planificación de actuaciones y organización del personal para el inmueble a mantener , para garantizar la mejor conservación de las instalaciones, equipos y sistemas recogidos en el apartado 1 de la cláusula segunda del PPTP, así como el resto de actuaciones de mantenimiento integral.

La memoria tendrá el contenido que se expone a continuación :

- a) Apartado 1: Se describirán los protocolos de actuación y la frecuencia de las actuaciones a realizar para cada uno de los tipos de mantenimiento contemplados en el PPTP: (máximo 4 puntos).
- b) Apartado 2: Se hará referencia a la organización, el dimensionado y rendimiento del personal, y a la trazabilidad, los tiempos, el registro y las estadísticas de las actuaciones de mantenimiento objeto del contrato (máximo 4 puntos).
- c) Apartado 3: Se expondrán las características de los medios técnicos a utilizar, haciendo referencia en su caso a las prescripciones técnicas que sean de obligado cumplimiento (máximo 4 puntos).

Criterios de anormalidad de ofertas

Se considera que el único factor determinante que impediría una buena ejecución del contrato (y por tanto se debería considerar como oferta anormal o desproporcionada), sería una baja excesiva sobre el presupuesto base de licitación, el cual se ha calculado teniendo en cuenta todos los costes reales que la ejecución de los trabajos conlleva ya que, por su propia naturaleza no es posible establecer parámetros objetivos en relación con los criterios evaluables mediante juicios de valor

Estos argumentos han llevado a entender que, en el contrato de referencia, el criterio precio es el único relevante para determinar la viabilidad de la oferta en su conjunto”

En consecuencia:

Si se presentase una única oferta, se estimará que es baja desproporcionada o temeraria cuando sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 20 unidades porcentuales.

Cuando concurren dos licitadores, se estimará como desproporcionada la que sea inferior en más de 15 unidades porcentuales respecto de la otra oferta.

Cuando concurren tres o más licitadores, se estimarán como desproporcionadas las ofertas que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales respecto a la media aritmética de las ofertas presentadas

En todo caso se estará a lo dispuesto en el art 149 de la LCSP en relación con el 85 del Reglamento

10.- Justificación de la no división en lotes.

La correcta ejecución del contrato implica la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones o tareas, cuestión que podría verse seriamente comprometida en el caso de su división en lotes y consecuente ejecución por empresas diferentes.

Así las instalaciones y equipos a mantener en una edificación como la que es objeto del contrato son de muy diversa índole y requieren de la participación de profesionales especializados en diferentes ámbitos (climatización, electricidad, fontanería, albañilería, jardinería,...) y todas las tareas a efectuar sobre ellas deben ser realizadas de forma ordenada y coordinada, lo que obliga a que el contrato deba ser ejecutado por una misma empresa, sin perjuicio de la posibilidad de subcontratar determinadas prestaciones muy específicas, como las que deben ser realizadas por servicios oficiales de la marca del equipo a mantener.

Por otra parte, la existencia de más de una empresa adjudicataria complicaría en gran medida la delimitación de responsabilidades en el caso de funcionamiento incorrecto del servicio a prestar, lo que dificultaría la consecución de los objetivos a alcanzar.

11.- Condiciones especiales de ejecución.

En el art. 202.1 de la LCSP se establece la obligación de imponer en la ejecución del contrato, al menos una de las condiciones especiales, ya sean de carácter económico, relacionadas con la innovación, de tipo medioambiental o de tipo social.

Así, en el presente contrato se ha optado por incluir como condición especial de ejecución una de carácter social, exigiendo que: “La entidad adjudicataria se compromete a que, al menos el 50 % del personal adscrito a la ejecución del contrato deberá tener contrato indefinido. En caso de producirse nuevas contrataciones, bajas o sustituciones, deberá seguir manteniéndose el citado porcentaje de contratación indefinida”

Dicho requisito está vinculado directamente al objeto del contrato, no se considera discriminatorio directa ni indirectamente y resulta compatible con el derecho comunitario

La condición especial establecida tendrá, a efectos de lo dispuesto en el artículo 202, apartado 3 de la LCSP, el carácter de obligación contractual esencial, siendo, su incumplimiento, causa de resolución según lo dispuesto en la letra f) del artículo 211.

12.- Subcontratación.

Como se ha citado anteriormente en el objeto del contrato están incluidas múltiples tareas de conservación sobre equipos e instalaciones de carácter muy diverso, que deben ser realizadas por profesionales especializados, que requieren de habilitaciones profesionales muy específicas. En función de la tipología de los equipos a mantener (climatización, sistemas de protección contra incendios, ascensores ...)

Dada la variedad de las prestaciones a desarrollar se considera que tiene carácter crítico, y por tanto no susceptibles de subcontratación, las relacionadas con la planificación, programación, coordinación y supervisión de tareas, es decir las realizadas por el personal integrante del equipo adscrito a la ejecución del contrato (responsable del servicio, Jefe de equipo y Oficial 1ª de construcción)

El resto de tareas pueden ser objeto de subcontratación, ya que, por su especificidad tiene que ser realizadas por personal altamente especializado, por lo que requieren de habilitaciones profesionales exigidas por la normativa industrial.

Madrid, a fecha de firma

EL DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN ESTRATEGICA
Y EXPLOTACIÓN

Firmado digitalmente por: GOMEZ LOPEZ FRANCISCO JAVIER
Fecha: 2025.09.19 07:51