

INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD

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

EXPEDIENTE N.º: 128/2026

Área: Subdirección de Servicios Generales

1. OBJETO DEL CONTRATO

A. TIPO DE CONTRATO:

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

B. OBJETO DEL CONTRATO:

El objeto del Contrato consiste en la contratación del servicio de mantenimiento de las instalaciones técnicas y elementos constructivos correspondientes al complejo de 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.

C. DIVISIÓN EN LOTES:

- ☒ NO
☐ SÍ

El objeto del presente contrato no se ha dividido en lotes debido a 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.

En este sentido, el objeto del contrato consiste en la realización de trabajos de mantenimiento de instalaciones técnicas y elementos constructivos muy específicos y relacionados entre sí tanto funcional como técnicamente. Además, debe tenerse en cuenta la particularidad de las infraestructuras del complejo de Majadahonda donde se desarrollará el contrato, ya que dichas infraestructuras dan servicio al edificio Espejo, al Laboratorio de calidad de aguas depuradas y laboratorio de contadores, instalaciones que deben estar siempre en funcionamiento por ser críticas para Canal de Isabel II, S.A., M.P., siendo necesario para una mejor coordinación que dichos trabajos sean realizados por un único adjudicatario especializado en las funciones descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

2. PLAZO DE DURACIÓN O DE EJECUCIÓN

El plazo de duración del contrato es de CUATRO (4) años a partir de la fecha del acta de inicio del servicio.

3. MEMORIA ECONÓMICA

A. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL)

	BASE	IVA	TOTAL
PBL	1.752.976,00	368.124,96	2.121.100,96

B. ÁMBITO DE APLICACIÓN

EMPRESA DEL GRUPO	Importe
CANAL DE ISABEL II, S.A. (M.P.)	1.752.976,00
TOTAL (Presupuesto Base de Licitación s/ IVA)	1.752.976,00

C. PARTIDA PRESUPUESTARIA

Gasto:			
CEGE	CUENTA	POSICIÓN	ORDEN
K180002	622100	G/622100/000001	62005776

Línea Estratégica:

*	Descripción Línea Estratégica	*	Descripción Línea Estratégica
☒	LE01: Garantía y continuidad del suministro	☒	LE06: Nuestros profesionales
☐	LE02: Calidad del agua	☐	LE07: Transformación digital e innovación
☒	LE03: Calidad ambiental	☐	LE08: Gestión económico-financiera sostenible
☐	LE04: Transición energética	☐	N/A: No Aplica
☐	LE05: Clientes y sociedad		

D. ESTIMACIÓN DE DISTRIBUCIÓN PRESUPUESTARIA POR ANUALIDADES

AÑO	GASTO	INVERSIÓN	TOTAL (s/IVA)
2027	292.162,67	0	292.162,67
2028	438.244,00	0	438.244,00
2029	438.244,00	0	438.244,00
2030	438.244,00	0	438.244,00
2030	146.081,33	0	146.081,33
TOTAL (S/ IVA)	1.752.976,00	0,00	1.752.976,00

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

☒ SI
☐ NO

- Este contrato supone la sustitución y ampliación del actual contrato N.º 117/2021 “Servicio de mantenimiento de diversas instalaciones técnicas y elementos constructivos correspondientes al complejo de Majadahonda”.
- El nuevo contrato sustituirá al contrato 117/2021, reduciendo alguna prestación relacionada con la dedicación presencial del responsable del contrato. Por otro lado, se amplían nuevas actividades que están relacionadas con obligaciones establecidas en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y posteriores modificaciones, también por el Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis que obliga a la realización de las operaciones menores en las instalaciones con riesgo de proliferación de legionela, medios de elevación para acceso a instalaciones técnicas y la entrega reciente del nuevo centro de control de seguridad situado en el sótano del edificio espejo y el nuevo almacén general.
- El resto de los trabajos son similares a los que se están ejecutando en el anterior contrato.
- El contrato 117/2021 se propuso en el año 2.020, el actual se propone en 2.026 sin revisión de precios y con duración 4 años, es decir hasta 2.030.

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

- ☒ **SI** Código asignado: PCCYII 26 – 176
☐ **NO**

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

A.1: NECESIDADES QUE SATISFACER:

- La Subdirección de Servicios Generales gestiona el mantenimiento de las instalaciones técnicas y elementos constructivos correspondientes al complejo de Majadahonda, cuyas características aparecen descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- La contratación del servicio objeto del contrato es imprescindible y necesaria para dar cumplimiento a las necesidades del mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal 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 los edificios genera hoy en día.
- Dentro de esta área de actuación, se encuentran todas las dependencias tales como oficinas, centros de trabajo, salas técnicas, laboratorios, edificio espejo, centro de control de la ETAP, almacén general y de piezas especiales existentes en la parcela que alberga la ETAP de Majadahonda de Canal de Isabel II S.A.M.P.
- El contrato engloba los trabajos de mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal de las instalaciones técnicas reseñadas, así como la realización de las actuaciones necesarias que comporten el adecuado uso y mantenimiento de sus instalaciones.
- Para el mantenimiento preventivo hay 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 y sus instalaciones 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, S.A., M.P., con la experiencia de la antigua 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 adicional para poder mantener en uso y con una eficiencia adecuada, tratándose de una actuación inmediata que evite una indisponibilidad forzosa de la dependencia.
- Debido a la importancia que para Canal de Isabel II, S.A., M.P. están adquiriendo las instalaciones del complejo de Majadahonda, atendiendo a la criticidad de las instalaciones por estar sujetas al plan de continuidad de negocio, se hace necesario disponer de una unidad de mantenimiento de instalaciones técnicas y elementos constructivos de actuación rápida en dichas instalaciones para poder realizar el servicio de mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal de las instalaciones de una forma adecuada.
- Se dispondrá de personal presente en la instalación de diferentes especialidades con el fin de dar el servicio adecuado en calidad y tiempo de respuesta a las instalaciones técnicas del Complejo de Majadahonda.
- De forma resumida se exponen a continuación las actividades que se desarrollarán de forma anual en el complejo de Majadahonda por el adjudicatario, las cuales están especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, sirviendo de base para justificar el precio del contrato, siendo las siguientes:
 - Conducción de la instalación formada por dos oficiales de mantenimiento en jornada laboral.
 - Material fungible.
 - Servicio 24 horas
 - Medios de elevación para trabajos en altura.
 - Inspecciones periódicas de eficiencia energética en las instalaciones térmicas.
 - Inspecciones periódicas por organismo colaborador con la administración en las instalaciones eléctricas de los edificios.
 - Revisiones de los sistemas de alimentación ininterrumpida
 - Revisiones de las enfriadoras de precisión.
 - Revisiones de las góndolas de elevación.
 - Revisiones de las cámaras frigoríficas.
 - Operaciones menores para la prevención de la legionela.
 - Furgonetas con combustible.
 - Mantenimiento de la instalación de telecontrol.
 - Estudio de ahorro energético, calidad de energía y equilibrado hidráulico.
 - Actualización anual de inventario.
 - Revisiones semestrales de las puertas motorizadas y automáticas de los edificios del complejo.
 - Revisión trimestral del grupo electrógeno.
 - Revisión anual de humectadores.
 - Revisiones de los sistemas de climatización de caudal variable de refrigerante.
 - Revisión anual de los generadores de frío/calor.
 - 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 de las instalaciones técnicas.
- Mantenimiento correctivo de los elementos constructivos, siempre que se trate de pequeñas reparaciones dado que siempre existirá personal de conducción con cierta polivalencia en la instalación.
- Auditoría del servicio por consultora.

A.2: IDONEIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA:

Se propone la licitación de este contrato atendiendo a los requisitos reglamentarios obligados por la normativa vigente relacionados con a los elementos constructivos y a las instalaciones técnicas en edificios, la prevención y control de legionela, instalaciones térmicas, instalaciones eléctricas, instalaciones frigoríficas puertas automáticas, grupos electrógenos, requisitos de calidad ambiental e higiene en lugares de trabajo, normativa de eficiencia energética, requisitos de seguridad a satisfacer en las instalaciones y servicio de apoyo al responsable de instalaciones técnicas, código técnico de la edificación, todo ello atendiendo a los reales decretos, ordenanzas y normas UNE que afectan a las instalaciones de un edificio y que se citan a continuación:

- Real Decreto 487/2022 de 21 de junio, por el que se establecen los criterios higiénicos sanitarios para la prevención de legionela.
- Reglamento de instalaciones Térmicas en vigor RD 1027/2007 y modificaciones posteriores R.D. 238/2013 y RD 178/2021.
- UNE 100-030:2023 prevención y control de proliferación y diseminación de legionela en instalaciones.
- Norma UNE 100012. Higienización de Sistemas de Climatización.
- Norma UNE 171330. Calidad ambiental en interiores.
- Real Decreto 1826/2009, de 27 de noviembre, por el que se modifica el reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Real Decreto 249/2010, de 5 de mayo, por el que se modifica el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITE.
- Real Decreto 1218/2002, de 22 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprobó el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas Complementarias y se crea la Comisión Asesora para las Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Guía técnica nº2. Procedimiento para la determinación del rendimiento energético de plantas enfriadoras de agua y equipos autónomos de tratamiento de aire.
- Guía técnica nº5. Procedimiento de inspección periódica de eficiencia energética de calderas.
- Normas UNE de obligado cumplimiento en el RITE.
- Decreto 10/2014, de 6 de febrero, del Consejo de gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba el procedimiento para llevar a cabo las inspecciones de eficiencia energética de determinadas instalaciones térmicas de edificios.

- Orden de 30 de Julio de 2014, de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid, por la que se desarrolla el procedimiento para llevar a cabo las inspecciones de eficiencia energética de determinadas instalaciones térmicas de los edificios y se aprueban los modelos de informe.
- Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica del Ayuntamiento del Ayto. de Madrid
- 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 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).
- Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51. (BOE 18.09.02).
- El Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- 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 el órgano competente en materia de seguridad industrial de la Comunidad Autónoma de Madrid, 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 algún local en las instalaciones objeto de conservación, donde es obligado tener una empresa mantenedora autorizada.
- El aumento de instalaciones, en este caso por nuevas instalaciones en edificios existentes.
- 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.

A.3: JUSTIFICACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE MEDIOS

Actualmente Canal de Isabel II, S.A.M.P, no dispone de los medios necesarios, técnicos ni humanos, para hacer frente al volumen de los servicios descritos en el presente expediente, teniendo en consideración también el nivel de prestación a realizar en el contrato, además de las particularidades de las infraestructuras existentes en el complejo de Majadahonda, de ahí la necesidad de la contratación del mismo.

B. JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS

Para el cálculo del presupuesto base de licitación del contrato se han tenido en cuenta:

- Precios estimados conforme a los precios de mercado de prestaciones de similares características.
- Costes de mano de obra según convenio colectivo del Sector Industria, Servicios e Instalaciones del metal de la Comunidad de Madrid de 2025 (código número 28003715011982).
- Precios de los anteriores contratos para la ejecución del mantenimiento preventivo, y para la ejecución del mantenimiento correctivo que se nombran a continuación:
 - o Contrato N.º 169/2014 “servicio de mantenimiento de diversas instalaciones técnicas y elementos constructivos correspondientes al complejo de Majadahonda”.
 - o Contrato N.º 210/2017 “servicio de mantenimiento de diversas instalaciones técnicas y elementos constructivos correspondientes al complejo de Majadahonda.”
 - o Contrato N.º 117/2021 “servicio de mantenimiento de diversas instalaciones técnicas y elementos constructivos correspondientes al complejo de Majadahonda la sala de arte IV depósito.”

Los precios recurrentes de la ejecución del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo se han visto incrementados respecto del anterior contrato 117/2021 que se elaboró en 2020, debido a la subida de los costes de mano de obra de personal y materiales en estos 6 años.

Los precios de los nuevos servicios se han obtenido a través de precios de mercado de prestaciones de similares características según ofertas del adjudicatario del contrato actual.

El nuevo contrato se modifica en los siguientes aspectos:

- Distinta prestación del responsable del servicio ya que en el anterior contrato era de media jornada durante todo el año (20 horas a la semana) y ahora es inferior a dos jornadas semanales (16 horas a la semana).
- Disponibilidad de nuevos medios de elevación para labores en cubiertas y alumbrado exterior.
- Las operaciones menores diarias para la prevención y el control de la legionela.
- Incorporación de nuevas instalaciones como el centro de control de seguridad y el almacén general.

Analizando todo lo anterior donde en los últimos años la mano de obra y los materiales han experimentado una subida. Se estima que dicha subida puede ser amortiguada por la diferencia de un 60,54% entre la nueva licitación y el precio de adjudicación del anterior contrato 117/2021.

Se adjuntan tablas con las actividades a ejecutar en este contrato, donde se detalla la justificación de la propuesta:

- 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 de Majadahonda.
- El importe de mantenimiento correctivo está basado en la experiencia acumulada de reparaciones en las dependencias asignadas a la subdirección de servicios generales. El mantenimiento correctivo, son todas aquellas actividades 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.
- 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	84.000,00 €	336.000,00 €
MANTENIMIENTO DE LA INSTALACION ELECTRICA	4	63.000,00 €	252.000,00 €
MANTENIMIENTO DE LA INSTALACION TERMICA	4	81.000,00 €	324.000,00 €
MANTENIMIENTO OTRAS INSTALACIONES TECNICAS	4	51.000,00 €	204.000,00 €
MANTENIMIENTO TECNICO LEGAL INSTALACIONES TECNICAS	4	4.000,00 €	16.000,00 €
MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	4	30.000,00 €	120.000,00 €
REVISIONES DE SERVICIOS TECNICOS DE FABRICANTES	4	20.000,00 €	80.000,00 €
ADECUACIONES A NORMATIVA INSTALACIONES TECNICAS	4	100.000,00 €	400.000,00 €
MEDIOS DE TRANSPORTE Y COMBUSTIBLE	4	4.544,00 €	18.176,00 €
AUDITORIA DEL SERVICIO	4	700,00 €	2.800,00 €
SUMA			1.752.976,00 €

Mantenimiento preventivo	Mantenimiento correctivo	Suma mantenimiento preventivo y correctivo sede Majadahonda/año
138.244,00 €	300.000,00 €	438.244,00 €

Los costes directos (costes de materiales, costes de mano de obra, costes de medios auxiliares) de forma aproximada representan el 89% de los costes totales.

Los costes indirectos (esenciales para la contrata, pero no asignables a las unidades de obra/servicio) de forma aproximada representan el 1% de los costes totales.

Otros costes (costes que incluyen los gastos generales y el beneficio industrial) representan el 10% de los costes totales.

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)**

RESPONSABLE DEL CONTRATO:

Se designa como responsable del contrato a efectos de lo establecido en el artículo 62 de la LCSP al Responsable de Instalaciones Técnicas de Servicios Generales.

Firmado electronicamente por: Sergio Jesus Arroyo Ortiz
En la fecha y hora 19.10.2026 08:57:07 CEST

Firmado electronicamente por: José Ignacio Tejerina Alfaro
En la fecha y hora 19.10.2026 09:57:55 CEST

Sergio Jesús Arroyo Ortiz
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS GENERALES

José Ignacio Tejerina Alfaro
DIRECTOR SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA