

Nº Expte.	300/2023/00451
ÁREA/CONCEJALÍA:	DISTRITO ARGANZUELA
Servicio Promotor:	SERVICIO MEDIO AMBIENTE Y ESCENA URBANA
Objeto:	Contrato de servicios denominado mantenimiento integral de los equipamientos adscritos al Distrito de Arganzuela.

Fecha:	Doc.: 3	Informe de procedimiento y criterios de adjudicación
--------	----------------	--

INFORME RELATIVO AL PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EN EL EXPEDIENTE DENOMINADO: CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS, CENTROS EDUCATIVOS E INSTALACIONES DEPORTIVAS ADSCRITOS AL DISTRITO DE ARGANZUELA.

I.- JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público (LCSP), la tramitación de la presente contratación administrativa se realizará mediante procedimiento abierto, con el fin de promover la máxima concurrencia, transparencia e igualdad en la licitación y al objeto de garantizar el principio de libertad de acceso a las licitaciones, la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa, preconizados por el citado texto legal en atención a los fines institucionales de carácter público que a través de este contrato se tratan de realizar. Así mismo el artículo 131 de la Ley 9/17 establece el procedimiento abierto como procedimiento ordinario.

La licitación habrá de ser publicada en la Plataforma de Contratación del Sector Público y en ella todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores en un plazo no inferior a quince días, contados desde la publicación del anuncio del contrato.

Por otro lado, con el objetivo de no limitar ni obstaculizar la competencia, cada uno de los 21 distritos en que se divide la ciudad de Madrid licitará su propio contrato de servicios.

En cuanto a los criterios de adjudicación se propone, la valoración de una pluralidad de criterios de modo que la determinación de la oferta más ventajosa responda no solo al criterio precio sino también a otros criterios vinculados con el objeto del contrato como la mejora de calidad técnica del servicio lo que favorece la ejecución del contrato y mejora la prestación del mismo.

La fórmula empleada en la valoración de la oferta económica es logarítmica lo que favorece también la obtención de puntuación para la oferta más ventajosa.

De acuerdo con ello, se atribuye una ponderación de 25 puntos a criterios evaluables mediante un juicio de valor y 75 puntos a los criterios cuya valoración se realiza mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de los siguientes apartados:

II.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

En el presente acuerdo marco se ha optado por una pluralidad de criterios de adjudicación y no exclusivamente por único criterio precio, por las razones que se señalan a continuación:

Nº Expte.	300/2023/00451
ÁREA/CONCEJALÍA:	DISTRITO ARGANZUELA
Servicio Promotor:	SERVICIO MEDIO AMBIENTE Y ESCENA URBANA
Objeto:	Contrato de servicios denominado mantenimiento integral de los equipamientos adscritos al Distrito de Arganzuela.

Fecha:	Doc.: 3	Informe de procedimiento y criterios de adjudicación
--------	----------------	--

1. La LCSP señala, como uno de los objetivos inspiradores de la regulación que establece la misma, conseguir una mejor relación calidad-precio, la cual se evalúa con arreglo a criterios económicos y cualitativos. Para lograr este objetivo, se han establecido criterios de adjudicación que permitirán obtener un contrato de gran calidad, concretamente mediante la inclusión de aspectos cualitativos, medioambientales y económicos, todos ellos vinculados al objeto del contrato.
2. Por ello, y a efectos de conseguir la mejor relación calidad-precio, se ha considerado conveniente valorar, por una parte, como criterio económico la oferta económica, que se valorará asignando la mejor puntuación a la oferta más baja y al resto de ofertas de acuerdo con la fórmula matemática establecida, como criterios cualitativos, la calidad de la oferta, al valorarse el contenido del plan operativo de mantenimiento. Asimismo, como criterios valorables en cifras y porcentajes se han valorado aspectos como inversiones en las instalaciones destinadas mejoras y alargamiento de la vida útil de los equipos.
3. El conjunto de los criterios de adjudicación señalados, todos ellos vinculados con el objeto del contrato, dado que se refieren a prestaciones que deben realizarse en virtud de dicho contrato, en cualquiera de sus aspectos y en cualquier etapa de su ciclo de vida, se consideran significativos para conseguir la oferta más ventajosa para la Administración, tanto desde el punto de vista subjetivo, vinculado con la calidad de la oferta presentada, como desde el punto de vista objetivo que mejoren las condiciones de ejecución del contrato.

Todo lo anterior conlleva a un planteamiento que tiene como fin que la oferta que resulte adjudicataria sea la que presente la mejor relación calidad-precio.

4. La Instrucción 5/2016, que establece los criterios de actuación en la contratación municipal, aprobada por Decreto de 15 de diciembre de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda, determina que se otorgará, al menos, una ponderación del 75 % del total de la puntuación a los criterios valorables en cifras o porcentajes, siendo necesario, en todo caso, que uno de estos criterios sea el precio.
5. Como criterio no valorable en cifras o porcentajes se asignan hasta 25 puntos de acuerdo con lo descrito en el apartado correspondiente. En concreto se valora la precisión, claridad, orden expositivo y grado de detalle de los planes operativos de mantenimiento correctivo, preventivo, de realización de inventario, así como el programa de ahorro y seguimiento energético
6. En cuanto a los criterios valorables en cifras y porcentajes, se otorga una ponderación del 75 %, siendo uno de estos criterios el precio con una puntuación de 35 % puntos, dado que en relación con el objeto de este acuerdo marco, se considera que el descuento ofertado por el contratista respecto al precio base de licitación es un criterio esencial para identificar la oferta que presenta la mejor relación calidad-precio a este Ayuntamiento.
7. La fórmula utilizada tiene carácter logarítmico, otorgando mayor puntuación cuanto más bajo sea el precio ofertado a la Administración. Este tipo de fórmula, por tanto, da la máxima puntuación a la baja máxima y una mayor penalización a las ofertas que están más alejadas de dicha baja máxima, pero simultáneamente limita las bajas temerarias debido a la tendencia logarítmica de la curva que no favorece este tipo de ofertas.
8. La realización de inversiones específicas permitirá mejorar la calidad de las instalaciones, así como, así como la colaboración en la redacción de las propuestas y proyectos de mejoras y criterios medio ambientales y de calidad.

Nº Expte.	300/2023/00451
ÁREA/CONCEJALÍA:	DISTRITO ARGANZUELA
Servicio Promotor:	SERVICIO MEDIO AMBIENTE Y ESCENA URBANA
Objeto:	Contrato de servicios denominado mantenimiento integral de los equipamientos adscritos al Distrito de Arganzuela.

Fecha:	Doc.: 3	Informe de procedimiento y criterios de adjudicación
--------	----------------	--

II.1 Justificación de criterios de perspectiva social

Se considera que este contrato tiene conformidad con lo previsto en el apartado 3.6 de la Instrucción 1/2016 relativa a la incorporación de cláusulas sociales en los contratos celebrados por el Ayuntamiento de Madrid, sus Organismos Autónomos y Entidades del Sector Público Municipal, por cuanto en la cláusula 10 del pliego de condiciones técnicas se ha incluido las cláusulas sociales aplicables, incluyendo condición especial de ejecución.

II.2 Criterios de adjudicación:

Pluralidad de criterios de adjudicación

Total: 100 puntos

A.- Criterios evaluables mediante un juicio de valor

Nº	Descripción	Puntuación
A.1	Plan operativo	15 puntos
A.2	Programa de ahorro y seguimiento energético	10 puntos
	Total	25 puntos

A.1 Plan operativo.....hasta 15 puntos

Se valorarán los siguientes aspectos:

- a) Precisión, claridad, orden expositivo y grado de detalle del contenido del plan operativo con inclusión del plan de mantenimiento preventivo. Se valorará la precisión del programa de seguimiento del jefe de servicio que incluya visita a las instalaciones. El plan de mantenimiento preventivo se deberá desglosar conforme a los epígrafes que figuran en la cláusula II.7 del Anexo II del PPT, detallándose la frecuencia con la que se realizarán tales operaciones, adjuntando un calendario en el que se indiquen las fechas concretas de ejecución**hasta 10 puntos**
- b) Programación de las fases de confección del inventario.....**hasta 5 puntos**. Se valorará el contenido, precisión, claridad, grado de detalle y plazo de la entrega. El plazo máximo de presentación se establece en el Anexo II, apartado II.3.1 del PPTP.

El contenido del plan operativo debe reducirse a un máximo de 40 hojas (80 páginas) en tamaño DIN A4 (en el cómputo total de páginas se tendrán en cuenta los anexos o índices que incorpore el documento), deberán ir escritas en letra Arial tamaño 12, interlineado sencillo. En caso de que se presente un proyecto con mayor número de páginas, no se valoraran aquellas que superen las 40 primeras hojas (80 primeras páginas).

Nº Expte.	300/2023/00451
ÁREA/CONCEJALÍA:	DISTRITO ARGANZUELA
Servicio Promotor:	SERVICIO MEDIO AMBIENTE Y ESCENA URBANA
Objeto:	Contrato de servicios denominado mantenimiento integral de los equipamientos adscritos al Distrito de Arganzuela.

Fecha:	Doc.: 3	Informe de procedimiento y criterios de adjudicación
--------	----------------	--

A.2.- Programa de ahorro y seguimiento energético.....hasta 10 puntos

Se valorará la presentación por parte de los licitadores de un programa de ahorro y seguimiento energético en la prestación del servicio que incluya una cuantificación de los ahorros, las vías y medios e instrumentos dispuestos para conseguirlos y el seguimiento de las herramientas informáticas de monitorización y control. Se valorarán las mejoras, la adecuación y eficacia de las vías, medios e instrumentos y la adecuación y eficacia de las herramientas propuestas, precisión, claridad, orden expositivo y grado de detalle del programa. Se valorará la precisión del programa de seguimiento del jefe de servicio que incluya visita a las instalaciones

El contenido del programa de ahorro y seguimiento energético debe reducirse a un máximo de 5 hojas (10 páginas) en tamaño DIN A4 (en el cómputo total de páginas se tendrán en cuenta los anexos o índices que incorpore el documento), deberán ir escritas en letra Arial tamaño 12, interlineado sencillo. En caso de que se presente un proyecto con mayor número de páginas, no se valoraran aquellas que superen las 5 primeras hojas (10 primeras páginas).

B.- Criterios valorables en cifras o porcentajes

Nº	Descripción	Puntuación
B.1	Oferta Económica	35 puntos
B.2	Mejoras en los servicios	40 puntos
	Total	75 puntos

B.1.- Oferta Económica.....hasta 35 puntos.

La puntuación se otorgará en función de la siguiente fórmula:

Se asignará la máxima puntuación al licitador que, cumpliendo los pliegos establecidos, presente la oferta económica de menor importe. A partir de esta oferta se asignarán las puntuaciones al resto de los licitadores. Se asignarán 0puntos a las proposiciones que no oferten ninguna baja y que igualen al presupuesto de licitación. De acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V_i = V_{\max} - V_{\max} \cdot \frac{(B_{\max} - B_i)^2}{B_{\max} - \frac{1}{2} \cdot B_{\min}}$$

Siendo:

Vi: Puntuación de la oferta que se valora

Vmax: Valor máximo de la oferta económica (35 puntos)

Bmax: Baja máxima en %

Bmin: Baja mínima en %

Bi: Baja de la oferta en %



Nº Expte.	300/2023/00451
ÁREA/CONCEJALÍA:	DISTRITO ARGANZUELA
Servicio Promotor:	SERVICIO MEDIO AMBIENTE Y ESCENA URBANA
Objeto:	Contrato de servicios denominado mantenimiento integral de los equipamientos adscritos al Distrito de Arganzuela.

Fecha:		Doc.: 3	Informe de procedimiento y criterios de adjudicación
--------	--	----------------	--

La aplicación de esta fórmula garantiza que a un precio menor (baja mayor), corresponde una puntuación mayor y a un precio mayor (baja menor), una puntuación menor, así como que a una baja igual a 0% corresponde una valoración de 0 puntos.

B.2- Mejoras en los servicios.....hasta 40 puntos.

- a) Importe de reparación sin coste para la Administración contratante, es decir, fuera de la bolsa de reparaciones incluida en el contrato (de 25.000 € anuales, IVA excluido), para la realización de a petición del Distrito de cualquier tipo de actuación de mantenimiento preventivo o correctivo o mejora de las instalaciones objeto del contrato o que aumente la vida útil de las y mismas que no esté incluida en el Pliego de Prescripciones Técnicas, incluyendo estudios, documentación técnica, certificaciones, legalizaciones y tasas que en su caso correspondan.

Deberá indicarse en la oferta el importe total, gastos generales, beneficio industrial e IVA incluidos, a asumir por el adjudicatario por cada 12 meses de ejecución del contrato y para el periodo de 6 meses hasta completar los 30 meses de plazo de ejecución del contrato se realizará prorrateo para añadir esa cantidad. El importe no ejecutado de la mejora correspondiente a una anualidad se acumulará al de anualidades sucesivas, incluidas posibles prórrogas.

Hasta 21 puntos que se asignarán de la siguiente manera:

- Bolsa de 30.000 € anuales7 puntos
- Bolsa de 60.000 € anuales14 puntos
- Bolsa de 100.000 € anuales21 puntos

Se puntuarán 0 las proposiciones que no oferten esta mejora.

- b) Mejora de las zonas verdes de las dependencias objeto del contrato: se valorará el compromiso mediante declaración responsable de mejora de los espacios libres y zonas verdes de las dependencias objeto del contrato, incluyendo instalaciones y obras necesarias, durante el periodo completo del contrato.

Hasta 7 puntos que se asignarán de la siguiente manera:

- Bolsa de 25.000€4 puntos
- Bolsa de 50.000€7 puntos

Las actuaciones serán siempre a bajo supervisión, dirección y aprobación de los Servicios Técnicos del Distrito; valoradas con referencia de cuadro de precios del Ayuntamiento de Madrid o en su defecto el cuadro de precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara, vigentes ambos a la finalización del plazo de presentación de ofertas. El importe de las actuaciones así valoradas se verá incrementado con un 13% en concepto de gastos generales y un 6% en concepto de beneficio industrial. Sobre el importe resultante se aplicará el 21% de

Nº Expte.	300/2023/00451
ÁREA/CONCEJALÍA:	DISTRITO ARGANZUELA
Servicio Promotor:	SERVICIO MEDIO AMBIENTE Y ESCENA URBANA
Objeto:	Contrato de servicios denominado mantenimiento integral de los equipamientos adscritos al Distrito de Arganzuela.

Fecha:	Doc.: 3	Informe de procedimiento y criterios de adjudicación
--------	----------------	--

IVA. Todo ello hasta agotar la inversión ofertada. En caso de prórroga se volverá a considerar la inversión ofertada al completo.

Se puntuarán 0 las proposiciones que no oferten esta mejora

- c) Mejora de servicios de iluminación: por el compromiso mediante declaración responsable de aportar a las instalaciones los siguientes elementos, independientemente de las reparaciones y sustituciones ordinarias del contrato. Hasta 7 puntos que se asignarán de la siguiente manera:

-aportar 10 luminarias/focos/proyectores del pabellón principal de las mismas características instaladas para cada uno de los pabellones de CDM La Fundi, CDM Marques de Samaranch y Centro Dotacional Integrado.....3 puntos

-aportar 20 luminarias del pabellón principal de las mismas características instaladas para cada uno de los pabellones de CDM La Fundi, CDM Marques de Samaranch y Centro Dotacional Integrado 7 puntos

En caso de renovación del contrato se aportarán de nuevo todos los elementos.

- d) Mantenimiento y mejora de los sistemas Inmóticos (Hardware y Software, incluidos armarios secundarios) existentes en el Distrito (CDI Arganzuela y CDM Marqués de Samaranch) con el fabricante del Sistema (Siemens)

Hasta 5 puntos que se asignarán de la siguiente manera

-Por el compromiso mediante declaración responsable del mantenimiento a todo riesgo de los dos equipos Inmóticos con el fabricante del Sistema (Siemens)3 puntos.

-Por el compromiso mediante declaración responsable del mantenimiento a todo riesgo de los dos equipos Inmóticos con el fabricante del Sistema (Siemens) y elaboración de propuesta con proyecto técnico y económico de sustitución del sistema.....5 puntos.

Se puntuarán 0 las proposiciones que no oferten esta mejora

Todos los criterios valorables en cifras o porcentajes anteriores, se acreditarán mediante el compromiso responsable firmado por el representante de la empresa con poderes suficientes y tendrán la consideración de obligaciones contractuales esenciales y su incumplimiento será causa de resolución.

OFERTAS ANORMALMENTE

1. MEJORAS EN EL SERVICIO Y OFERTA ECONÓMICA

Se considerará, en principio, como oferta con valores anormales o desproporcionados, aquella que ofertando todas y cada una de las mejoras en el servicio (B.2) en su máximo valor o puntuación, además, presente una oferta económica cuyo porcentaje de baja exceda de 15%, sin perjuicio de la facultad del órgano de contratación de apreciar, no obstante,



Nº Expte.	300/2023/00451
ÁREA/CONCEJALÍA:	DISTRITO ARGANZUELA
Servicio Promotor:	SERVICIO MEDIO AMBIENTE Y ESCENA URBANA
Objeto:	Contrato de servicios denominado mantenimiento integral de los equipamientos adscritos al Distrito de Arganzuela.

Fecha:		Doc.: 3	Informe de procedimiento y criterios de adjudicación
--------	--	----------------	--

previos los informes técnicos del servicio correspondiente y considerando adecuada la justificación del licitador, que la oferta puede ser cumplida a satisfacción de la Administración.

2. OFERTA ECONÓMICA

Se considerará, en principio, como oferta con valores anormales o desproporcionados, aquella que presente una oferta económica cuyo porcentaje de baja exceda de 25 % y se oferte una o varias de las mejoras en el servicio (B.2) en su máximo valor o puntuación, sin perjuicio de la facultad del órgano de contratación de apreciar, no obstante, previos los informes técnicos del servicio correspondiente y considerando adecuada la justificación del licitador, que la oferta puede ser cumplida a satisfacción de la Administración.

En Madrid a la fecha de la firma

Firmado electrónicamente
ADJUNTA AL DEPARTAMENTO
DE DISTRTO

Fdo.: Silvia Hernández García

Firmado electrónicamente
CONFORME:
JEFA DE SERVICIO DE MEDIOAMBIENTE Y ESCENA URBANA.

Fdo.: Almudena Sáez Merino