

Unidad gestora: 900 Mantenimiento de la Ciudad - Administración
INFORME TÉCNICO

Necesidad a satisfacer

Servicio de mantenimiento de las instalaciones eléctricas en baja tensión e instalaciones térmicas y de ACS, de gas y de grupos de presión y aljibes de agua sanitaria en edificios y dependencias municipales del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid. La idoneidad del objeto del contrato se considera adecuada a la finalidad prevista y queda reflejada en el pliego de prescripciones técnicas.

Existe la necesidad de contratar este servicio ya que el Ayuntamiento no dispone ni de medios materiales ni de personal cualificado para este tipo de suministro y servicio, siendo éste obligatorio reglamentariamente hacerlo con empresa habilitada.

Características del contrato

Tipo de contrato: Servicio														
Objeto del contrato: El objeto de este pliego de prescripciones técnicas (PPT) es la contratación del servicio de mantenimiento de las instalaciones eléctricas en baja tensión e instalaciones térmicas y ACS, de gas y de grupos de presión y aljibes de agua sanitaria en edificios y dependencias municipales del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid. Se realizará el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones. Se incluye, asimismo, dentro de la ejecución del contrato, la realización de los servicios eventuales. Montaje/desmontaje de cuadros de eventos municipales, tramitación de su legalización, incluyendo el pago de tasas, etc. Asimismo, se incluyen los materiales necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones, divididos en materiales eléctricos (baja tensión) y materiales de climatización, ACS y GP y Aljibes, prestaciones 3 y 4 respectivamente. Existe la necesidad de contratar este servicio ya que el Ayuntamiento no dispone ni de medios materiales ni de personal cualificado para este tipo de suministro y servicio, siendo éste obligatorio reglamentariamente hacerlo con empresa habilitada.														
Procedimiento de contratación: Contrato de servicios		Tipo de Tramitación: ordinaria												
Código CPV: CPV: 50711000-2. Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos de edificios. CPV: 50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios.														
Precio del contrato: 1.185.000,00 €		IVA: 248.850,00 €												
Precio Total: 1.433.850,00 €														
Dicha cantidad se desglosa, a efectos de distribución de gasto, en los conceptos de las prestaciones P1, P2, P3 Y P4:														
<ul style="list-style-type: none"> - P1 Mantenimiento preventivo/correctivo de las instalaciones eléctricas (canon) - P2 mantenimiento preventivo/correctivo de las instalaciones térmicas y de ACS, de gas y de grupos de presión y aljibes de agua sanitaria (canon) - P3 Materiales necesarios para el mantenimiento eléctrico - P4 Materiales necesarios para el mantenimiento de las instalaciones térmicas y de ACS, de gas y de grupos de presión y aljibes de agua sanitaria. 														
Justificación de precios de licitación. A continuación se justifican los precios de licitación para las prestaciones P1 y P2, una vez que P3 y P4 son materiales de reparación efectivamente empleados en las reparaciones:														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>CONTRATO 3 AÑOS</th> <th>P1</th> <th>P2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-GASTOS DIRECTOS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gastos personal (incluye seguros sociales, incidencias, sustituciones)</td> <td>144000,60</td> <td>288001,20</td> </tr> <tr> <td>Combustibles/Vehículos/M. Elevación</td> <td>41099,58</td> <td>82199,16</td> </tr> </tbody> </table>			CONTRATO 3 AÑOS	P1	P2	A-GASTOS DIRECTOS			Gastos personal (incluye seguros sociales, incidencias, sustituciones)	144000,60	288001,20	Combustibles/Vehículos/M. Elevación	41099,58	82199,16
CONTRATO 3 AÑOS	P1	P2												
A-GASTOS DIRECTOS														
Gastos personal (incluye seguros sociales, incidencias, sustituciones)	144000,60	288001,20												
Combustibles/Vehículos/M. Elevación	41099,58	82199,16												



Tramitaciones/Tasas. Externalizaciones.	19000,00	38000,00
Pequeño material/Herramienta/Fungibles	4595,47	9190,94
TOTAL GASTOS DIRECTOS	208695,65	417391,30
B-GASTOS INDIRECTOS. Gastos de estructura y otros (10% Gastos Directos)	20869,57	41739,13
C-BENEFICIO EMPRESARIAL (5% Gastos Directos)	10434,78	20869,57
SUBTOTAL	240000,00	480000,00
IVA	50400,00	100800,00
TOTAL	290400,00	580800,00

El precio del contrato para tres años se desglosa en la siguiente tabla:

APARTADO	PRECIO	21% IVA	TOTAL
P1 MANTENIMIENTO BT	240000,00	50400,00	290400,00
P2 MANTENIMIENTO CLIMA	480000,00	100800,00	580800,00
P3 (BT)	225000,00	47250,00	272250,00
P4 (CLIMA)	240000,00	50400,00	290400,00
TOTAL CONTRATO (3 AÑOS)	1185000,00	248850,00	1433850,00
TOTAL CON PRÓRROGA (5 AÑOS)	1975000,00	414750,00	2389750,00
MODIFICACIÓN	395000,00	82950,00	477950,00
VALOR ESTIMADO	2370000,00		

El valor estimado del contrato es de 2.370.000,00 €.

El valor estimado incorpora la posibilidad de prórroga hasta el máximo de 5 años de contrato incluyendo todas las prórrogas sucesivas. Incluye asimismo, la posible modificación del mismo, hasta un máximo del 20% del precio del contrato.

El tipo de licitación, será:

- a) Oferta económica sobre el precio del contrato IVA no incluido.
- b) Porcentaje de descuento sobre precios unitarios de materiales.

Duración: La duración del contrato será de 3 años desde su formalización. El contrato podrá ser prorrogado hasta un total de cinco (5) años en su totalidad, incluidas las posibles prórrogas.

Justificación de no división en lotes. Criterios y solvencia.

No es posible la división en lotes del objeto del contrato, las instalaciones de climatización, están íntimamente relacionadas con las de BT, ya que muchos de los fallos de la primera, vienen ocasionados por inadecuado comportamiento de la segunda, por lo que dividir en lotes las actuaciones de la presente licitación, desde el punto de vista técnico, dificultará la correcta ejecución del contrato. Además la comunicación a distintas entidades de las actuaciones a realizar podría menoscabar la eficiencia en la ejecución de las operaciones del contrato. Las comunicaciones a diferentes contratistas deben estar perfectamente sincronizadas para un eficiente servicio y ocasionar las menores molestias posibles a los usuarios de los edificios, siendo varias contratistas en vez de una, podría derivar en una pérdida de calidad en el resultado del contrato si se dividiese la prestación objeto del contrato en lotes.

La elección de los criterios de adjudicación y su ponderación, se basa en el análisis pormenorizado de las necesidades y objetivos que se pretenden, así como la experiencia en sucesivos contratos similares previos.



Para los criterios evaluables mediante juicio de valor, se tienen en cuenta premisas como el estudio pormenorizado del PPT, que derive en un conocimiento claro del alcance del servicio, muy necesario a la hora de una correcta ejecución. Asimismo también se incluyen en estos criterios posibles actuaciones organizativas, que una vez estudiado el servicio, consideren los licitadores que sean beneficiosas para el desarrollo del contrato. En este sentido tenemos:

1. Organigrama del servicio. Propuesta de organización de turnos y guardias. Método de cribado de llamadas de emergencia. Los avisos de emergencia, guardias y organización diaria del trabajo son puntos importantes a valorar para una correcta ejecución del contrato.
2. Plan de mantenimiento de "edificio tipo". La presentación de un plan de mantenimiento adecuado al propio edificio que se propone, incidiendo en posibles problemas detectados por las características de dichos equipos, da medida del grado de conocimiento del servicio a desarrollar.
3. Plan de mejora de "edificio tipo". Una parte importante del servicio es la mejora continua de las instalaciones que en él se incluyen. Las propuestas reales y asumibles de mejora, justificadas y valoradas, son fundamentales para el objetivo de mejora constante de las instalaciones.
4. Desglose completo del servicio ofertado. Los principales problemas en la ejecución de determinados contratos de Servicios vienen determinados por un pobre estudio de las necesidades del mismo en la fase de licitación. En este apartado se pretende dar valor a las ofertas mejor estudiadas y cercanas a la realidad en este sentido, pretendiéndose evitar desajustes durante la ejecución del contrato.
5. Propuesta de aplicación de gestión. La aplicación de gestión de avisos es fundamental en la parte de relación Ayuntamiento-Contrata. Una aplicación ágil, que permita obtener información, lo más real y actualizada posible del estado de preventivos y correctivos en las instalaciones municipales, facilita sustancialmente el desarrollo de la ejecución del contrato.

El criterio precio asigna puntuación de manera proporcional a las ofertas presentadas. El criterio de baja en materiales en tramos busca obtener bajas alcanzables y realizables, en función de contrataciones similares. Todo ello con el objetivo de establecer una prelación de la calidad de cada una de las ofertas y en virtud del artículo 145 y siguientes LCSP.

Con objeto de realizar la adjudicación con las suficientes garantías que aseguren el desempeño adecuado de las obligaciones establecidas en el PPT y con arreglo al artículo 90 LCSP, se opta por la solvencia estipulada (relación de servicios y seguro de responsabilidad civil para posible accidentes) al considerarse adecuada a la naturaleza del contrato y conforme a las necesidades específicas que requiere la prestación.

Adecuación a precios de mercado:

Los precios son adecuados a los precios de mercado.

Informe de no disponibilidad de medios (*sólo para contratos de servicios*) según Art.116.4.f) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público:

Los medios técnicos y propios municipales no son suficientes para cumplir con el objeto del contrato arriba referenciado. La normativa vigente al respecto exige que se lleve a cabo por una empresa debidamente habilitada para ello en la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid, por lo que hay que contratar el servicio en el exterior.

Responsable del expediente:



El técnico municipal responsable del contrato es LAL
El técnico encargado del seguimiento y ejecución de la prestación es LAL

Cesión de datos de carácter personal:

La ejecución del contrato **implica** la cesión de datos de carácter personal a la contratista.

Es cuanto procede informar.

En Rivas-Vaciamadrid, a la fecha de firma electrónica

