

**URBANA**

<b>Nº Expte.</b>	300/2023/00451
<b>ÁREA/CONCEJALÍA:</b>	DISTRITO ARGANZUELA
<b>Servicio Promotor:</b>	DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS.
<b>Objeto:</b>	Contrato de servicios denominado mantenimiento integral de los equipamientos adscritos al Distrito de Arganzuela.

Fecha:		<b>Doc.: 2</b>	Informe de necesidad, idoneidad y eficiencia del contrato
--------	--	----------------	---

**INFORME RAZONADO DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS EQUIPAMIENTOS ADSCRITOS AL DISTRITO DE ARGANZUELA.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 9/2017 del 9 de noviembre Ley de Contratos del Sector Público, en el expediente debe quedar constancia de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas. El artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) establece:

*"Las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. A tal efecto, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, cuando se adjudique por un procedimiento abierto, restringido o negociado sin publicidad, deben ser determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación."*

El Distrito de Arganzuela , en uso de las atribuciones delegadas por Acuerdo de la junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de delegación de competencias específicas en los órganos superiores y directivos de 29 de junio de 2023 ,( BO. Ayuntamiento de Madrid 07/07/2023) Organización y competencia de los Distritos tiene delegadas las competencias para rehabilitar, conservar y mantener los edificios e instalaciones deportivas de propiedad municipal adscritos al Distrito en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato,

Así mismo, según el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias de los distritos de fecha 29 de junio del 2023 en el punto 2.8 Parques, jardines y equipamientos, es competencia de los Concejales Presidentes de los Distritos

*2.8. Parques, jardines y equipamientos.*

- a) Mantener las instalaciones y servicios adscritos a su distrito.*
- b) Analizar el estado, detectar necesidades y realizar propuestas de prioridades y de seguimiento relativos al mantenimiento y conservación de las zonas verdes, parques y jardines y mobiliario urbano en el ámbito del distrito, en coordinación con el Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad a través, entre otros, de los órganos específicos de coordinación técnica entre las áreas de gobierno y los distritos que sean promovidos por el Área de Gobierno de Vicealcaldía, Portavoz, Seguridad y Emergencias en materia de medio ambiente.*
- c) Planificar, ejecutar y supervisar actuaciones de mejora y restauración, tales como las obras de rehabilitación,*

Información de Firmantes del Documento

JOSE LUIS LOPEZ RAMOS - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 ALMUDENA SAEZ MERINO - JEFA DE SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE Y ESCENA URBANA  
 URL de Verificación: [https://servint.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do](https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 12/09/2023 12:35:23  
 Fecha Firma: 12/09/2023 12:52:38  
 CSV : 1VQG7DGOCK55NBD5



**URBANA**

<b>Nº Expte.</b>	300/2023/00451
<b>ÁREA/CONCEJALÍA:</b>	DISTRITO ARGANZUELA
<b>Servicio Promotor:</b>	DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS.
<b>Objeto:</b>	Contrato de servicios denominado mantenimiento integral de los equipamientos adscritos al Distrito de Arganzuela.

Fecha:		<b>Doc.: 2</b>	Informe de necesidad, idoneidad y eficiencia del contrato
--------	--	----------------	---

*remodelación y mejora de las zonas verdes de su ámbito territorial que se relacionan en el anexo IV "Zonas Verdes Distrito", incluidos los pavimentos del viario que se encuentren integrados en dichas zonas.*

*d) Planificar, ejecutar y supervisar actuaciones de mejora y restauración, tales como las obras de rehabilitación, remodelación y mejora de las siguientes tipologías de espacios verdes contenidas en los planes por distritos del Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad de la ciudad de Madrid, incluidos los pavimentos del viario que se encuentren integrados en dichas tipologías:*

*11*

*1.º "Parques y jardines urbanos" que tengan una superficie inferior a 5.000 m2*

*2.º "Vegetación espontánea o solares".*

*e) Proteger las zonas verdes de su ámbito territorial que se relacionan en el anexo V "Parques con cerramiento de distrito" mediante su apertura y cierre en el horario que se determine, en colaboración con el Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad.*

*f) Crear áreas infantiles, zonas de mayores, circuitos deportivos elementales y otros equipamientos tales como áreas caninas y zonas de ejercicio al aire libre, mediante la adquisición e instalación de sus correspondientes equipamientos, en los espacios verdes indicados en las letras c) y d).*

El Distrito de Arganzuela carece de medios suficientes para llevar a cabo dichas competencias por lo que el presente Contrato tiene por objeto la realización, durante la ejecución del mismo, de la prestación de los servicios de mantenimiento integral que resultan necesarios para el normal funcionamiento de las actividades que se desarrollen en los Edificios, Centros Educativos e Instalaciones Deportivas adscritos al Distrito de Arganzuela y los que sean competencia del mismo.

A tal efecto el presente expediente tiene como objeto la contratación, por procedimiento abierto, de este contrato, que es necesario para la conservación de los Equipamientos adscritos al Distrito de Arganzuela, sus edificios, colegios, espacios libres, instalaciones deportivas y sus instalaciones (aparatos elevadores, equipos de seguridad...) así como las zonas verdes comprendidas en su ámbito, con el fin de garantizar su conservación y óptimo rendimiento, incluyendo el suministro, instalación y mantenimiento de los equipos de monitorización necesarios, a fin de optimizar el consumo energético según obliga el Acuerdo Municipal de medidas urgentes en materia de ahorro y eficiencia energética en el Ayuntamiento de Madrid y sus organismos autónomos aprobado en Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión de 16 de junio de 2022.

En concreto se realizan trabajos de conservación preventiva y conservación correctiva necesarios para mantener a cada equipamiento, sus dependencias e instalaciones, en condiciones de uso durante su periodo de vida útil, optimizando el consumo energético, previniendo los posibles riesgos que puedan comprometer su seguridad y protegiendo su

## Información de Firmantes del Documento



URBANA

<b>Nº Expte.</b>	300/2023/00451
<b>ÁREA/CONCEJALÍA:</b>	DISTRITO ARGANZUELA
<b>Servicio Promotor:</b>	DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS.
<b>Objeto:</b>	Contrato de servicios denominado mantenimiento integral de los equipamientos adscritos al Distrito de Arganzuela.

Fecha:		<b>Doc.: 2</b>	Informe de necesidad, idoneidad y eficiencia del contrato
--------	--	----------------	---

entorno de posibles agresiones. Todas estas tareas están dirigidas a conseguir una disminución en los gastos de reparación, reducción de la pérdida de valor del inmueble, el ahorro derivado de la correcta utilización de las instalaciones, y posibilitar el uso de todas las instalaciones en condiciones de calidad, seguridad y confort.

El presente contrato se califica como **contrato administrativo de servicios** conforme a la LCSP y se regirá, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción, por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

La tramitación del expediente será ordinaria y la adjudicación del contrato se realizará por procedimiento abierto en libre concurrencia, seleccionándose la oferta más ventajosa, mediante la valoración de más de un criterio (criterios valorables y no valorables en cifras o porcentajes) por tratarse de un contrato de servicios y considerando que la prestación es susceptible de ser mejorada por lo que no se valora el precio como el único factor determinante de la adjudicación.

De este modo, podrán presentar su proposición todos los empresarios que estén interesados, quedando excluida, la negociación de los términos del contrato con los licitadores. Se considera que en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares se detallan todos los requerimientos técnicos que se exigen en la prestación del servicio objeto del contrato.

Teniendo en cuenta todo el anterior y dado el elevado número de edificios, instalaciones y espacios públicos que son competencia del Distrito, se considera que el objeto del presente contrato resulta idóneo para satisfacer sus necesidades de mantenimiento y conservación.

**Justificación de la idoneidad de celebración de un Contrato administrativo de Servicios**

Las disposiciones de la Directiva 2004/18/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo de 2004, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, de suministro y de servicios, fueron incorporadas a nuestro ordenamiento jurídico a través de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público. Esta ley junto con la la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se regulan los tipos de contratación, su funcionalidad y límites, el procedimiento de celebración, así como las normas de adjudicación.

En fecha 18/03/2016 la Dirección General de Relaciones con los Distritos y Asociaciones del Área de Gobierno de Coordinación Territorial y Asociaciones publicó los "Criterios Generales para la sustitución de los contratos de Gestión Integral" para establecer un nuevo modelo para contratación de los servicios necesarios en los equipamientos entre los que se incluían los contratos de mantenimiento y en que se establecían unos precios fijos por superficie para el cálculo del coste total del contrato.

En base a ello, el órgano de contratación adoptó la decisión de convocar una licitación para la formalización de un contrato con precio base de licitación, siguiendo los criterios establecidos por el Área de Gobierno de Coordinación territorial y según los procedimientos de la Ley 9/2017 y la Ley 30/2007

Por otro lado, los pliegos del contrato garantizan los principios de igualdad y no discriminación entre licitadores, así como las mejores condiciones de competencia posible.

Información de Firmantes del Documento

JOSE LUIS LOPEZ RAMOS - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 ALMUDENA SAEZ MERINO - JEFA DE SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE Y ESCENA URBANA  
 URL de Verificación: [https://servint.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do](https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 12/09/2023 12:35:23  
 Fecha Firma: 12/09/2023 12:52:38  
 CSV : 1VQG7DGOCK55NBD5



**URBANA**

<b>Nº Expte.</b>	300/2023/00451
<b>ÁREA/CONCEJALÍA:</b>	DISTRITO ARGANZUELA
<b>Servicio Promotor:</b>	DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS.
<b>Objeto:</b>	Contrato de servicios denominado mantenimiento integral de los equipamientos adscritos al Distrito de Arganzuela.

Fecha:		<b>Doc.: 2</b>	Informe de necesidad, idoneidad y eficiencia del contrato
--------	--	----------------	---

Finalmente, la necesidad del nuevo contrato se justifica debido al vencimiento el 10 de septiembre de 2023 del actual contrato de Contrato de servicios denominado mantenimiento integral de los equipamientos adscritos al Distrito de Arganzuela del Ayuntamiento de Madrid. Por este motivo es preciso proceder a una nueva contratación, con el objeto de garantizar durante su vigencia la realización de las actuaciones de mantenimiento integral cuya competencia corresponde al Distrito de Arganzuela.

Por todo lo anterior, el objeto y contenido propuesto son los más apropiados para la realización del fin institucional que tiene encomendado el órgano proponente.

**Justificación de la decisión del no fraccionamiento del contrato en lotes.**

La posible división del contrato en lotes por especialidades de mantenimiento (elementos constructivos, ascensores, elementos de seguridad, espacios libres, zonas verdes, etc.), supondría una excesiva fragmentación del contrato que acarrearía grandes dificultades desde el punto de vista técnico al intervenir diferentes empresas en un mismo equipamiento, lo que supondría un considerable riesgo de interferencia en la ejecución de las diferentes actividades de mantenimiento.

La división en lotes por tipología de equipamientos tampoco se considera conveniente por dos motivos: en primer lugar, porque no es posible una distribución homogénea de la cuantía económica de cada lote, existiendo gran disparidad en la dotación del contrato para cada programa de imputación del gasto. En segundo lugar, y motivo principal, esta división en lotes del contrato entrañaría serias dificultades técnicas para los servicios municipales encargados del seguimiento y control de la ejecución del contrato encomendado a una pluralidad de posibles empresas adjudicatarias y de las correspondientes empresas subcontratistas, que requeriría de más medios personales y materiales, lo que podría resultar muy gravoso para la Administración.

Además, esta ausencia de división en lotes no se considera restrictiva de la participación en el presente contrato de las PYMES del sector de actividades objeto del mismo, dado el amplio margen para la acreditación de la solvencia económica, financiera, técnica y profesional con que cuentan este tipo de empresas, y que se encuentra dentro de los requisitos mínimos establecidos en los pliegos. De igual modo, el contrato prevé tanto la posibilidad de subcontratación de determinados trabajos, como la obligación de subcontratar algunos otros, como las actividades de mantenimiento de equipos de seguridad, siendo ésta una importante vía de acceso de las PYMES a la contratación pública.

Por todo ello, se considera que la gestión de los servicios de mantenimiento en los colegios, edificios e instalaciones deportivas objeto de este contrato ha de realizarse de forma unificada e integral, teniendo como objetivo optimizar la economía de la gestión administrativa y mejorar la prestación del servicio, no considerándose restrictiva de la participación de diferentes empresas, por lo que no se estima conveniente su división en lotes.

Por último, debe señalarse que históricamente el contrato de mantenimiento de Arganzuela se ha ejecutado en un único Lote de manera regular y eficiente, lo que demuestra la idoneidad de este criterio.

En Madrid a la fecha de la firma

Información de Firmantes del Documento

JOSE LUIS LOPEZ RAMOS - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 ALMUDENA SAEZ MERINO - JEFA DE SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE Y ESCENA URBANA  
 URL de Verificación: [https://servint.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do](https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 12/09/2023 12:35:23  
 Fecha Firma: 12/09/2023 12:52:38  
 CSV : 1VQG7DGOCK55NBD5



**URBANA**

<b>Nº Expte.</b>	300/2023/00451
<b>ÁREA/CONCEJALÍA:</b>	DISTRITO ARGANZUELA
<b>Servicio Promotor:</b>	DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TECNICOS.
<b>Objeto:</b>	Contrato de servicios denominado mantenimiento integral de los equipamientos adscritos al Distrito de Arganzuela.

Fecha:		<b>Doc.: 2</b>	Informe de necesidad, idoneidad y eficiencia del contrato
--------	--	----------------	---

*Firmado electrónicamente*  
 ADJUNTA AL DEPARTAMENTO  
 DE DISTRTO

Fdo.: Silvia Hernández García

*Firmado electrónicamente*  
 CONFORME:  
 JEFA DE SERVICIO DE MEDIO  
 AMBIENTE Y ESCENA URBANA.

Fdo.: Almudena Sáez Merino



Información de Firmantes del Documento



JOSE LUIS LOPEZ RAMOS - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 ALMUDENA SAEZ MERINO - JEFA DE SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE Y ESCENA URBANA  
 URL de Verificación: [https://servint.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do](https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 12/09/2023 12:35:23  
 Fecha Firma: 12/09/2023 12:52:38  
 CSV : 1VQG7DGOCK55NBD5

