

DOCUMENTO 000_INFORME NECESIDAD DEL CONTRATO: <b>INFORME NECESIDAD</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RBBB6-3Y39P-8SNRK</b> Página 1 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- JEFA DEL DPTO. DE INSTALACIONES - INSTALACIONES del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 30/08/2024 11:46 2.- DIRECTOR TECNICO DEPORTIVO del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 02/09/2024 10:27	ESTADO <b>FIRMADO</b> 02/09/2024 10:27



Avda. de la Constitución, 47  
**28821 COSLADA (Madrid)**  
Teléfono: 91 627 82 00  
Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



## INFORME DE NECESIDAD DE CONTRATACIÓN

CONTRATO: **SERVICIO DE MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN, CALEFACCIÓN Y A.C.S. DE EDIFICIOS Y CENTROS MUNICIPALES DE COSLADA.**

### 1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN.

El Ayuntamiento de Coslada viene desarrollando las labores de mantenimiento y conservación de los sistemas de las instalaciones térmicas de los edificios y centros municipales, como son las instalaciones fijas de ventilación, renovación de aire, climatización y producción de ACS, para el bienestar térmico e higiénico de los usuarios de los edificios y centros municipales.

El Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (R.I.T.E, en adelante) establece las exigencias de eficiencia energética y seguridad que deben cumplir las instalaciones térmicas en los edificios destinadas a atender la demanda de bienestar e higiene de las personas, durante su diseño y dimensionado, ejecución, mantenimiento y uso, así como determinar los procedimientos que permitan acreditar su cumplimiento. A efectos de la aplicación del R.I.T.E, de conformidad con su art. 2, tienen la consideración de instalaciones térmicas las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación), resultando éste aplicable a las existentes en los edificios construidos, en lo relativo a su reforma, mantenimiento, uso e inspección, con las limitaciones que resulten aplicables.

En virtud de lo expuesto, se precisan contratar los servicios de mantenimiento a una empresa mantenedora que cuente con la habilitación profesional suficiente con el fin de garantizar el funcionamiento, alargar la vida útil de los sistemas de climatización y minimizar su impacto ambiental en respeto de la seguridad e higiene de las personas trabajadoras y usuarias de las sedes y edificios municipales de Coslada.

Con fecha 15 de junio de 2024 finalizó el contrato de Servicio de reparación, mantenimiento y conservación de las instalaciones de climatización (calefacción y aire acondicionado) y agua caliente sanitaria en edificios dependientes del Ayuntamiento de Coslada, adjudicado a la empresa MONCOBRA, S.A. Tras valorar la marcha que hasta la fecha ha tenido el contrato de y a la vista de que no se han cumplido las expectativas iniciales sobre su funcionamiento y resultado, los servicios técnicos municipales estiman conveniente el estudio de la prestación del servicio, y modificación del Pliego de Condiciones Técnicas que regulan dicho contrato, para iniciar un nuevo proceso de contratación.

Con fecha 7 de junio de 2024 se convocó nueva licitación del contrato de referencia, sobre la que se interpuso recurso especial contra los pliegos del contrato respecto a los límites de la mejora de cambio de radiadores. Teniendo conocimiento de la notificación de resolución del Tribunal Administrativo de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, con fecha 11 de julio de 2024, respecto al recurso especial en materia de contratación interpuesto contra los pliegos que han de

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO 000_INFORME NECESIDAD DEL CONTRATO: <b>INFORME NECESIDAD</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>RBBB6-3Y39P-8SNRK</b> Página 2 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- JEFA DEL DPTO. DE INSTALACIONES - INSTALACIONES del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 30/08/2024 11:46 2.- DIRECTOR TECNICO DEPORTIVO del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 02/09/2024 10:27
ESTADO <b>FIRMADO</b> 02/09/2024 10:27	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6664454\_RBBB6-3Y39P-8SNRK 5422013091DBA8995CE50B1846F2FFDC1C180F8A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificarDocumentos.do



Avda. de la Constitución, 47  
**28821 COSLADA (Madrid)**  
 Teléfono: 91 627 82 00  
 Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>

regir la licitación del contrato de " Servicios de mantenimiento, conservación y reparación de las instalaciones térmicas de edificios y centros municipales de Coslada", expediente 2024/4 VD, se comunica el parecer de los responsables del contrato que se manifiestan favorables al acatamiento de la Resolución, y por tanto la modificación de la especificación del umbral de anormalidad en la mejora de cambio de radiadores, a fin de no dilatar el procedimiento de licitación necesario para llevar a cabo el mantenimiento de las instalaciones de térmicas municipales.

Por ello se plantea realizar un nuevo contrato que tenga como objetivo fundamental mantener en todo momento las instalaciones térmicas de edificios y sede s municipales en condiciones de correcta utilización y, de igual modo, garantizar el bienestar térmico e higiénico de los usuarios de los edificios municipales, con el fin de que siempre estén en perfecto estado de funcionamiento.

**2. INSUFICIENCIA DE MEDIOS.**

Los medios humanos y materiales con los que cuenta el Ayto. de Coslada se dedican a multitud de labores de conservación y mantenimiento en edificios municipales, vía pública y otras infraestructuras, existiendo la necesidad de complementar dichas labores para ejecutar todas reparaciones necesarias, sin desatender la seguridad de los ciudadanos.

A su vez, tampoco se dispone de los medios adecuados para llevar a cabo los trabajos objeto de este contrato que requieren medios humanos y técnicos de gran especialidad, siendo trabajos especializados de gran complejidad. Se necesita contratar los servicios de mantenimiento de una empresa mantenedora que cuente con la habilitación profesional suficiente con el fin de garantizar el funcionamiento, alargar la vida útil de los sistemas de climatización y agua caliente sanitaria.

Para todo lo anterior, el Ayuntamiento no dispone de los medios necesarios, ni materiales ni humanos, por lo que han de contratarse entidades especializadas ajenos al Ayuntamiento.

**3. ASPECTOS ECONÓMICOS.**

El importe total para la ejecución del contrato, en función del **estudio detallado de costes del contrato**, que se detalla más adelante, teniendo en cuenta las necesidades de la actuación y siguiendo la trayectoria del año anterior, asciende a:

PRESTACIONES	PRECIO MÁXIMO ANUAL € I/IVA
P1. MTO Y CONSERVACION	309.071,92 €
P2. ASISTENCIAS TÉCNICAS	12.649,69 €
P3. EVENTOS TEATRO	8.640,00 €
P4. FILTROS	31.969,30 €
P5. REFORMAS	106.394,53 €
<b>TOTAL</b>	<b>468.725,44 €</b>

**OBSERVACIONES:**

DOCUMENTO 000_INFORME NECESIDAD DEL CONTRATO: <b>INFORME NECESIDAD</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>RBBB6-3Y39P-8SNRK</b> Página 3 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- JEFA DEL DPTO. DE INSTALACIONES - INSTALACIONES del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 30/08/2024 11:46 2.- DIRECTOR TECNICO DEPORTIVO del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 02/09/2024 10:27
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 02/09/2024 10:27



Avda. de la Constitución, 47  
**28821 COSLADA (Madrid)**  
 Teléfono: 91 627 82 00  
 Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



	Partida Presupuestaria	Concepto	Base imponible (€)	IVA (€)	Total (€)
<b>ANUAL</b>	07013-9224-22712	Prestaciones	387.376,40€	81.349,04 €	<b>468.725,44 €</b>

En consonancia con lo dispuesto en la vigente Ley de Contratos del Sector Público, el contrato se tramitará mediante el procedimiento ABIERTO.

#### 4. ASPECTOS TÉCNICOS.

Este contrato tiene por objeto el servicio de Mantenimiento, Conservación y Reparación de las Instalaciones de Calefacción, Aire Acondicionado y Agua Caliente de los edificios municipales dependientes del Ayto. de Coslada, incluyendo las siguientes prestaciones:

- Prestación P1: Servicio de Mantenimiento y Conservación.
- Prestación P2: Asistencias técnicas.
- Prestación P3: Eventos Teatro y Similar.
- Prestación P4: Sustitución de filtros.
- Prestación P5: Trabajos no definidos inicialmente, recambios, sustituciones y reformas.

Los trabajos comprendidos en la prestación del servicio de mantenimiento y conservación de las instalaciones térmicas pueden diferenciarse en los siguientes tipos:

- **Conservación preventiva** es el conjunto de trabajos de mantenimiento, llevados a cabo de forma periódica, consistentes en la reposición de elementos agotados o defectuosos, sustituciones de productos o piezas consumidos o desgastados en su normal funcionamiento, inspección de los elementos constructivos y de las instalaciones, y presentación de informes y documentos ante los Organismos Públicos correspondientes, así como aquellas operaciones de limpieza necesarias para hacer operativas las instalaciones.
- **Conservación correctiva** es el trabajo derivado del fallo inesperado de algún elemento de las instalaciones y no detectable en las operaciones de mantenimiento preventivo. Su reparación será más o menos urgente en función de las características del edificio afectado, de sus usuarios, de la criticidad del elemento averiado, etc. tal y como se describe más adelante.
- **Mantenimiento Técnico Legal.** Es el conjunto de operaciones necesarias para que la instalación se encuentre conforme a la normativa que le sea de aplicación y supere satisfactoriamente las inspecciones periódicas reglamentarias. Implica la contratación del Organismo de Control Autorizado con la periodicidad reglamentaria y el pago de las tasas necesarias hasta la obtención de informe "favorable".

El **plan de mantenimiento** es un documento técnico en el que se enumeran los trabajos de mantenimiento previstos para cada equipo. Este plan incluye todas las actividades de mantenimiento, la descripción de cada intervención, la periodicidad definida para cada una y los recursos necesarios para llevarlas a cabo.

#### Estudio detallado de costes del contrato de SERVICIO DE MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y

OBSERVACIONES:



Avda. de la Constitución, 47  
**28821 COSLADA (Madrid)**  
 Teléfono: 91 627 82 00  
 Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



**REPARACIÓN DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS con desglose de costes directos e indirectos:**

COSTES MANTENIMIENTO	Nº/AÑO	ASIGNACIÓN	Salario Bruto	% S.S.	S.S (€)	PRECIO UD.	COSTE AÑO
<b>GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN</b>							<b>20.726,43 €</b>
TÉCNICO DEL SERVICIO (INGENIERO)	1,00	25,00%	37.327,86 €	32,95%	12.299,53 €	49.627,39 €	12.406,85 €
ADMINISTRATIVO	1,00	10,00%	25.248,91 €	32,95%	8.319,52 €	33.568,43 €	3.356,84 €
DEPARTAMENTOS DE SOPORTE Y PRL	1,00	10,00%	37.327,86 €	32,95%	12.299,53 €	49.627,39 €	4.962,74 €
<b>EQUIPO TÉCNICO DE CAMPO</b>							<b>124.923,19 €</b>
ENCARGADO	1,00	75,00%	28.243,38 €	36,60%	10.337,08 €	38.580,46 €	28.935,35 €
OFICIAL 1ª FRIGORISTA	2,00	75,00%	23.490,12 €	36,60%	8.597,38 €	35.004,55 €	52.506,82 €
OFICIAL 1ª CALEFACTOR	1,00	50,00%	23.490,12 €	36,60%	8.597,38 €	35.004,55 €	17.502,27 €
AYUDANTE ESPECIALISTA 2ª	1,00	75,00%	23.244,37 €	36,60%	8.507,44 €	34.638,33 €	25.978,75 €
<b>OTROS COSTES PERSONAL SERVICIO</b>							<b>22.127,77 €</b>
ABSENTISMO	1,00	0,20%				145.649,62 €	291,30 €
NOCTURNIDAD	20,00	100,00%				4,57 €	91,47 €
APOYOS TECNICOS	1,00	100,00%				3.220,45 €	3.220,45 €
GUARDIAS 24H	1,00	50,00%				7.478,85 €	3.739,43 €
APOYOS TECNICO TEATRO	240,00	100,00%				25,00 €	6.000,00 €
ASISTENCIAS TÉCNICAS	1,00	100,00%				8.785,12 €	8.785,12 €
<b>EPIS, HERRAMIENTAS Y EQUIPOS</b>							<b>5.032,50 €</b>
UNIFORMES Y CALZADO	3,50	100,00%				650,00 €	2.275,00 €
EPIS	3,50	100,00%				425,00 €	1.487,50 €
HERRAMIENTAS	3,50	50,00%				250,00 €	437,50 €
EQUIPOS MEDIDA	3,50	25,00%				550,00 €	481,25 €
SEÑALIZACION	1,00	25,00%				1.260,00 €	315,00 €
CAMARAS FOTOGRAFICAS	1,00	25,00%				145,00 €	36,25 €
<b>INFORMATICA</b>							<b>5.457,44 €</b>
PC + IMPRESORA	0,35	25,00%				945,00 €	82,69 €
PDA's	3,00	25,00%				557,00 €	417,75 €
SOFTWARE DE GESTION	1,00	100,00%				3.500,00 €	3.500,00 €
LICENCIA	1,00	100,00%				1.457,00 €	1.457,00 €
<b>COMUNICACIONES</b>							<b>1.902,83 €</b>
TFNO ENCARGADOS	1,00	100,00%				201,60 €	201,60 €
TFNO OFICIALES	2,75	100,00%				201,60 €	554,40 €
TFNO JEFE DE SERV + ADMO	0,35	100,00%				216,00 €	75,60 €
COMPRA MOVILES	4,10	25,00%				249,00 €	255,23 €
TFNO FIJO y FAX	1,00	100,00%				816,00 €	816,00 €
<b>VEHICULOS Y COMBUSTIBLES</b>							<b>27.017,60 €</b>
ALQUILER COCHE TÉCNICO SERVICIO	0,25	100,00%				4.380,00 €	1.095,00 €
VEHICULO TIPO FURGONETA	3,50	100,00%				4.416,00 €	15.456,00 €
COMBUSTIBLE VEHIC TIPO FURGONETA	3,50	100,00%				2.400,00 €	8.400,00 €
COMBUSTIBLE COCHE TÉCNICO DE SERVICIO	0,25	100,00%				2.400,00 €	600,00 €
CAMION GRUA	0,20	100,00%				4.000,00 €	800,00 €
Camion tipo CESTA	0,20	100,00%				3.333,00 €	666,60 €
<b>INSPECCIONES PERIÓDICAS</b>							<b>4.800,00 €</b>

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO 000_INFORME NECESIDAD DEL CONTRATO: <b>INFORME NECESIDAD</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RBBB6-3Y39P-8SNRK</b> Página 5 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- JEFA DEL DPTO. DE INSTALACIONES - INSTALACIONES del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 30/08/2024 11:46 2.- DIRECTOR TECNICO DEPORTIVO del AYUNTAMIENTO DE COSLADA. Firmado 02/09/2024 10:27	ESTADO <b>FIRMADO</b> 02/09/2024 10:27



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6664454\_RBBB6-3Y39P-8SNRK\_5422013091DBAB995CE50B1846F2FDC1C180F9A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-coslada.es/portal/verificarDocumentos.do

Avda. de la Constitución, 47  
**28821 COSLADA (Madrid)**  
 Teléfono: 91 627 82 00  
 Fax: 91 627 83 77  
<http://coslada.es>



SUBCONTRATO TIPO 1 OCAS	60,00	20,00%				400,00 €	4.800,00 €
<b>OTROS MAQUINARIA Y ALMACEN</b>							5.325,00 €
MAQUINARIA ALQ	1,00	25,00%				3.000,00 €	750,00 €
INSTALACIONES	0,25	100,00%				16.800,00 €	4.200,00 €
CONSUMO INSTALACIONES	0,25	100,00%				1.500,00 €	375,00 €
<b>COSTES MTO PROGRAMADO Y CASUAL</b>							31.459,81 €
FUNGIBLES	1,00	100,00%				1.480,97 €	1.480,97 €
FILTROS	1,00	100,00%				22.202,44 €	22.202,44 €
Materiales reposicion MTO PREVENTIVO	1,00	100,00%				2.640,00 €	2.640,00 €
Monitorización de consumos y gastos de comunicación	1,00	100,00%				5.000,00 €	5.000,00 €
Certificado Eficiencia Energética de Edificios	40,00	15,00%				500,00 €	3.000,00 €
<b>COSTES MTO CORRECTIVO</b>							73.890,22 €
OFICIAL 1º FRIGORISTA	1,00	75,00%	23.490,12 €	36,60%	8.597,38 €	38.580,46 €	28.935,35 €
Otros gastos personal (vehículo, teléfono, herramientas, combustible y otros)	1,00	75,00%				4.474,70 €	3.356,03 €
Materiales reposición MTO CORRECTIVO	1,00	100,00%				41.598,85 €	41.598,85 €
<b>COSTES TOTALES MANTENIMIENTO INSTALACIONES TERMICAS</b>							<b>325.526,38 €</b>
GASTOS GENERALES 13%							42.318,43 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%							19.531,59 €
<b>COSTES TOTALES MANTENIMIENTO INSTALACIONES IVA EXCLUIDO</b>							<b>387.376,40 €</b>
<b>COSTES TOTALES MANTENIMIENTO INSTALACIONES 21% IVA INCLUIDO</b>							<b>468.725,44 €</b>

**5. PROPUESTA.**

Teniendo en cuenta lo expuesto, se propone la aprobación de la intervención descrita y el inicio de la tramitación del expediente de contratación.

Coslada, a fecha de la firma  
 Jefa del Dpto. de Instalaciones  
 M<sup>a</sup> del Carmen Almazán Martínez  
*(firma electrónica al margen)*

Coslada, a fecha de la firma  
 Director Técnico Deportivo  
 Felipe Vicente Gómez-Hidalgo  
*(firma electrónica al margen)*

**OBSERVACIONES:**