

SOLICITUD PROPONENTE**OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:****CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS OFICINAS DEL GRUPO TRAGSA EN LA COMUNIDAD DE MADRID A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SARA****MEMORIA JUSTIFICATIVA****Justificación de la contratación**

Las oficinas del Grupo TRAGSA de la Comunidad de Madrid necesitan contar con un servicio de Mantenimiento Integral para que los edificios y sus instalaciones puedan prestar sus funciones de manera conveniente, y su vida útil no se vea reducida de manera prematura: suministro eléctrico, climatización, iluminación, etc. Puesto que la subdirección de servicios generales no cuenta con personal propio de mantenimiento, el servicio de mantenimiento está externalizado, siendo el objeto de este procedimiento la contratación del Mantenimiento Integral, con excepción de los sistemas contra incendios y los ascensores, de las siguientes oficinas:

- Oficinas de la C/ Conde de Peñalver 84 y C/ Maldonado 58 (Sede Social del Grupo TRAGSA).
- Oficinas de la C/ Valentín Beato 6.
- Oficinas de la C/ Julián Camarillo, 6B.
- Oficinas de la C/ Julián Camarillo, 6A (Planta 4ª Sectores A, B, C y D y planta 1ª Sector B).
- Oficinas de la C/ Conde de Peñalver 38, 7ª Planta.
- Oficinas de la C/ Cristóbal Bordiú 19-21, planta 6ª, izda. y dcha.
- Oficinas del Paseo de la Ermita del Santo 5, planta baja y planta tercera.

En la medida que la competencia central de negocio del Grupo TRAGSA no es la gestión del mantenimiento de edificios, lo más eficiente técnica y económicamente es su contratación con medios externos.

Justificación del procedimiento de licitación

PROCEDIMIENTO ABIERTO SARA: no procede justificación.

Justificación de la no división en lotes del contrato

La división dificulta la correcta ejecución del contrato, por las siguientes razones:

- El servicio de mantenimiento utiliza una serie de medios humanos y materiales que deben actuar en común para dar una respuesta técnica eficiente y segura.
- La coordinación por varias empresas distintas de los anteriores medios que se comparten por las diferentes oficinas dificultaría enormemente el desarrollo del contrato y la comunicación con el Grupo TRAGSA.

Justificación del cálculo del presupuesto base de licitación

Los precios utilizados para la base de licitación se han calculado en base a la facturación del servicio de mantenimiento integral del pasado año ejercicio, incrementándolo por las siguientes circunstancias:

- Ha aumentado la superficie de oficinas objeto de contrato.
- Debido a que varias instalaciones principales están llegando al fin de su vida útil se ha aumentado la frecuencia de revisión por el servicio técnico oficial.
- El fin de vida útil de varios sistemas probablemente podrá provocar un aumento la incidencia en el número de averías.
- Se han aumentado los medios personales permanentes adscritos al contrato.
- Se ha incluido en el servicio de mantenimiento nuevas prestaciones, como la ejecución de sistemas de mamparas desmontables y servicio de ferretería.
- Se ha tenido en cuenta el aumento el IPC y la reactivación económica nacional

Nº Uds estimadas	Ud.	DESCRIPCIÓN	PRECIO UNITARIO (IVA no incluido)	IMPORTE TOTAL (IVA no incluido)
MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO ORDINARIO (MPCO)				
Oficinas de Conde de Peñalver 84 - Maldonado 58				
12	Mes	MPCO de Electricidad (Baja Tensión, Iluminación y Cableado Estructurado)	1.650,00 €	19.800,00 €
12	Mes	MPCO de Grupos Electrógenos	115,00 €	1.380,00 €
12	Mes	MPCO de Centro de transformación	160,00 €	1.920,00 €
12	Mes	MPCO de Sistemas UPS	235,00 €	2.820,00 €
12	Mes	MPCO de Instalaciones Térmicas	1.550,00 €	18.600,00 €
12	Mes	MPCO de Fontanería (AFCH - ACS) y Saneamiento	675,00 €	8.100,00 €
12	Mes	MPCO de Legionelosis	125,00 €	1.500,00 €
12	Mes	MPCO de Sistema de control centralizado	350,00 €	4.200,00 €
12	Mes	MPCO de Puertas automáticas y accesos	285,00 €	3.420,00 €
12	Mes	MPCO de Cerrajería	750,00 €	9.000,00 €
12	Mes	MPCO de Carpintería, albañilería, paramentos verticales, techos y resto de instalaciones del pliego	900,00 €	10.800,00 €
12	Mes	MPCO de instalación de megafonía, interfonía, detección de CO, extracción de aire, CCF y resto de instalaciones descritas en el PPT	725,00 €	8.700,00 €
Oficinas de Valentín Beato 6				
12	Mes	MPCO de Electricidad (Baja Tensión, Iluminación y Cableado Estructurado)	1.100,00 €	13.200,00 €
12	Mes	MPCO de Grupos Electrógenos	75,00 €	900,00 €
12	Mes	MPCO de Centro de transformación	100,00 €	1.200,00 €
12	Mes	MPCO de Sistemas UPS	145,00 €	1.740,00 €
12	Mes	MPCO de Instalaciones Térmicas	950,00 €	11.400,00 €
12	Mes	MPCO de Fontanería (AFCH - ACS) y Saneamiento	415,00 €	4.980,00 €
12	Mes	MPCO de Legionelosis	80,00 €	960,00 €
12	Mes	MPCO de Sistema de control centralizado	225,00 €	2.700,00 €
12	Mes	MPCO de Puertas automáticas y accesos	175,00 €	2.100,00 €
12	Mes	MPCO de Cerrajería	460,00 €	5.520,00 €
12	Mes	MPCO de Carpintería, albañilería, paramentos verticales, techos y resto de instalaciones del pliego	525,00 €	6.300,00 €
Oficinas de Conde de Peñalver 38				
12	Mes	MPCO de Electricidad (Baja Tensión, Iluminación y Cableado Estructurado)	245,00 €	2.940,00 €
12	Mes	MPCO de Sistemas UPS	37,00 €	444,00 €
12	Mes	MPCO de Instalaciones Térmicas	235,00 €	2.820,00 €
12	Mes	MPCO de Fontanería (AFCH - ACS) y Saneamiento	105,00 €	1.260,00 €
12	Mes	MPCO de Legionelosis	20,00 €	240,00 €
12	Mes	MPCO de Cerrajería	115,00 €	1.380,00 €
12	Mes	MPCO de Carpintería, albañilería, paramentos verticales, techos y resto de instalaciones del pliego	140,00 €	1.680,00 €
Oficinas de Cristóbal Bordiú 19-21				
12	Mes	MPCO de Electricidad (Baja Tensión, Iluminación y Cableado Estructurado)	75,00 €	900,00 €
12	Mes	MPCO de Instalaciones Térmicas	70,00 €	840,00 €
12	Mes	MPCO de Fontanería (AFCH - ACS) y Saneamiento	30,00 €	360,00 €
12	Mes	MPCO de Legionelosis	6,00 €	72,00 €
12	Mes	MPCO de Cerrajería	35,00 €	420,00 €
12	Mes	MPCO de Carpintería, albañilería, paramentos verticales, techos y resto de instalaciones del pliego	42,00 €	504,00 €
Oficinas de Ermita del Santo 5				
12	Mes	MPCO de Electricidad (Baja Tensión, Iluminación y Cableado Estructurado)	80,00 €	960,00 €
12	Mes	MPCO de Cerrajería	37,00 €	444,00 €
12	Mes	MPCO de Carpintería, albañilería, paramentos verticales, techos y resto de instalaciones del pliego	45,00 €	540,00 €
Oficinas de Julián Camarillo 6B				

12	Mes	MPCO de Electricidad (Baja Tensión, Iluminación y Cableado Estructurado)	2.000,00 €	24.000,00 €
12	Mes	MPCO de Grupos Electrógenos	145,00 €	1.740,00 €
12	Mes	MPCO de Centro de transformación	200,00 €	2.400,00 €
12	Mes	MPCO de Sistemas UPS	300,00 €	3.600,00 €
12	Mes	MPCO de Instalaciones Térmicas	1.950,00 €	23.400,00 €
12	Mes	MPCO de Fontanería (AFCH - ACS) y Saneamiento	850,00 €	10.200,00 €
12	Mes	MPCO de Legionelosis y Dosificación de fosfatos en AFCH	150,00 €	1.800,00 €
12	Mes	MPCO de Sistema de control centralizado	435,00 €	5.220,00 €
12	Mes	MPCO de Puertas automáticas y accesos	350,00 €	4.200,00 €
12	Mes	MPCO de Cerrajería	925,00 €	11.100,00 €
12	Mes	MPCO de Carpintería, albañilería, paramentos verticales, techos y resto de instalaciones del pliego	1.100,00 €	13.200,00 €
Oficinas de Julián Camarillo 6A				
12	Mes	MPCO de Electricidad (Baja Tensión, Iluminación y Cableado Estructurado)	300,00 €	3.600,00 €
12	Mes	MPCO de Cerrajería	140,00 €	1.680,00 €
12	Mes	MPCO de Carpintería, albañilería, paramentos verticales, techos y resto de instalaciones del pliego	165,00 €	1.980,00 €
Subtotal mantenimiento preventivo y correctivo de oficinas				265.164,00 €
MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE EMERGENCIAS				
400	Hora	Mano de obra de Oficial de 1ª Técnico de Mantenimiento en servicio de emergencias 24 H y Mto Extraordinario	25,00 €	10.000,00 €
100	Hora	Mano de obra de Oficial de 2ª Técnico de Mantenimiento en servicio de emergencias 24 H y Mto. Extraordinario	23,00 €	2.300,00 €
55	Ud	Salida-desplazamiento a oficinas dentro de Madrid capital en servicio de emergencias 24 h y Mto. Extraordinario	25,00 €	1.375,00 €
3	Ud	Salida-desplazamiento a oficinas dentro de la Comunidad de Madrid (menos Madrid capital) en servicio de emergencias 24 h y Mto. Extraordinario	35,00 €	105,00 €
Subtotal mantenimiento correctivo de emergencias				13.780,00 €
MANTENIMIENTO CORRECTIVO EXTRAORDINARIO				
1	Ud	Mantenimiento correctivo extraordinario según se encuentra definido en el epígrafe correspondiente del PPT	-----	112.300,00 €
Subtotal Mantenimiento correctivo extraordinario				112.300,00 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN LOTE ÚNICO (IVA no incluido)				391.244,00 €
Impuesto sobre el valor añadido				82.161,24 €
IMPORTE TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN LOTE ÚNICO (IVA incluido)				473.405,24 €

Justificación de los criterios de solvencia y/o la clasificación de contratistas elegida

Habilitación empresarial o profesional	<ul style="list-style-type: none">- Copia del documento de acreditación de inscripción en el registro correspondiente de la empresa licitante como Empresa Frigorista de nivel 1, en vigor a fecha de presentación de la oferta.- Copia del documento de acreditación de inscripción en el registro correspondiente de la empresa licitante como Empresa de Gas, categoría EGB, en vigor a fecha de presentación de la oferta.- Copia del documento de acreditación de inscripción en el registro correspondiente de la empresa licitante como Empresa Instaladora y Mantenedora R.I.T.E., en vigor a fecha de presentación de la oferta.- Copia del documento de acreditación de inscripción en el registro correspondiente de la empresa licitante como Electricidad (Baja Tensión), categoría especialista, en vigor a fecha de presentación de la oferta.- Copia del documento de acreditación de inscripción en el registro correspondiente de la empresa licitante como Instaladora de Equipos a Presión, categoría 1, en vigor a fecha de presentación de la oferta.
---	---

Clasificación de contratistas

Se exigen las siguientes categorías y clasificaciones de solvencia:

GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA	
Grupo O	Subgrupo 1	4	Real Decreto 1098/2001: D
Grupo P	Subgrupo 1	2	Real Decreto 1098/2001: B
Grupo P	Subgrupo 2	1	Real Decreto 1098/2001: A
Grupo P	Subgrupo 3	1	Real Decreto 1098/2001: A

El objeto del contrato comprende el mantenimiento integral de distintos equipos que comprenden diferentes disciplinas interrelacionadas:

- Grupo O, subgrupo 1, Conservación y mantenimiento de edificios.
- Grupo P, subgrupo 1, Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones eléctricas y electrónicas.
- Grupo P, subgrupo 2, Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones de fontanería, conducciones de agua y gas.
- Grupo P, subgrupo 3, Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones de calefacción y aire acondicionado.

Solvencia Económica

Para ser admitidos, los licitadores deberán acreditar un volumen anual de negocios en el ámbito del contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los últimos tres años disponibles, en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del licitador y de presentación de las ofertas, por importe igual o superior a 650.000 €.

La cantidad elegida para acreditar la solvencia económica del contratista de 650.000 €, es inferior en todo caso a 1,5 veces el importe del valor estimado anual del contrato, que asciende a 674.895,90 €, por lo que se considera un valor proporcionado.

Solvencia Técnica

-La empresa contratista deberá acreditar servicios de igual o similar naturaleza a los que constituyen el objeto del contrato realizados durante los últimos tres años por importe total acumulado superior a 1.125.000 €, no contando en el cómputo de la anterior cifra los servicios cuyo importe individual sea inferior a 185.000 €, indicando descripción, importe, fechas y destinatario, público o privado de los mismos.

Dada la complejidad técnica y la gran exigencia del objeto de contrato, consideramos indispensable que la empresa contratista tenga experiencia previa suficiente en este tipo de contratos de servicios y deba acreditarla.

Justificación de los criterios de adjudicación

- **Criterio económico, precio: 75 puntos (Sobre B).** Se atribuirán setenta y cinco puntos al ofertante cuya proposición económica sea más baja. Se valorará a los demás conforme a la fórmula:

$$X = 75 - [(n/a) - 1] \times 100$$

siendo "X" la puntuación obtenida por el ofertante, con un mínimo de cero puntos, "n", el importe de la oferta a valorar y "a" el importe de la oferta más económica.

- **Criterios cualitativos: (Sobre B):**
- Utilización de vehículos eléctricos puros: Se otorgará hasta un máximo de cinco puntos: Por cada vehículo que se ponga a disposición de los trabajos, adicional al ya solicitado en pliego se valorará con 2,5 puntos adicionales pudiendo incluir en la oferta hasta dos vehículos adicionales.
- Espacio de almacenamiento de materiales y equipos necesarios para atender los requerimientos de mantenimiento del contrato de superficie igual o superior a 20 m2 útiles a menos de 20 km (se entenderán estos 20 km como recorrido efectivo, recorrido más corto a través de Google Maps en vehículo, no como radio de distancia) de la Sede Central del Grupo Tragsa ubicada en Maldonado 58, Madrid: Se valorará con cinco puntos al licitador que se comprometa mediante declaración responsable a poner a disposición del contrato este espacio de almacenamiento de materiales y equipos necesarios para atender los requerimientos.

No se valoran otros criterios por considerarse que el resto de características cualitativas no cuentan con margen de mejora.

Criterios de adjudicación cuya ponderación depende de un juicio de valor y referencias técnicas (Sobre C)

- **Se valorará con hasta un máximo de dos con cinco puntos (2,5): La presentación de un informe con una propuesta concreta de mejora de las instalaciones del edificio de Conde de Peñalver 84 - Maldonado 58,** (dicho estudio no podrá ser inferior a 5 páginas ni superior a 10, en formato A4) que comprenda las siguientes actuaciones:
- 1. Sustitución de las dos enfriadoras de agua de cubierta por dos nuevas enfriadoras con tecnología de levitación magnética. Cada una de las enfriadoras será capaz de vencer las cargas térmicas del edificio por sí misma.
 2. Sustitución de las dos calderas de calefacción por otras dos calderas con tecnología de condensación. Cada una de las calderas será capaz de vencer las cargas térmicas del edificio por sí misma.
 3. Remodelación de los sistemas de control, protección, bombeo y circulación de fluido caloportador a los anteriores nuevos equipos.

El estudio/informe anterior comprenderá las siguientes partes

1. Elaboración de un plano en planta de la cubierta con los nuevos equipos.
2. Elaboración de un esquema de principio de la instalación de calefacción y de refrigeración.
3. Breve memoria descriptiva de funcionamiento. Será necesario indicar marcas y modelos concretos de las nuevas enfriadoras y calderas.
4. Presupuesto orientativo de la instalación desglosado en las siguientes unidades de obra:
 - Suministro e instalación de enfriadoras.
 - Suministro e instalación de calderas.
 - Adecuación de instalación de protección, control y bombeo, y recintos/espacios actuales.
 - Medios de elevación (retirada de actuales equipos y ubicación de los nuevos), proyecto y legalización de la instalación.

Se otorgarán 2,5 puntos cuando el estudio comprenda los cuatro documentos con las características anteriormente descritas, y 0 puntos en caso contrario. Para la confección del estudio, se proporcionará al

licitante que así lo solicite los siguientes documentos de la instalación actual: plano en planta de la cubierta en formato Autocad 2010, esquemas de principio actuales en formato Autocad 2010 y breve memoria de funcionamiento de la instalación con las características de las calderas y enfriadoras actuales en formato Word.

- **Ampliación, a mayores, del Programa de Mantenimiento Preventivo incluido en el Pliego de Prescripciones Técnicas sin coste adicional para el Grupo Tragsa. Se valorará con un máximo de doce con cinco puntos (12,5)**

Se considera operación los distintos sub apartados definidos para cada de las 23 unidades recogidas en el Pliego de Prescripciones técnicas que aparecen en las tablas correspondientes en el punto 2.26 del Pliego de Prescripciones Técnicas ("PLANNING BÁSICO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO").

Se entiende como ampliación, la inclusión de al menos una operación adicional, para cada unidad o gama de mantenimiento pudiendo ofertarse una operación adicional por cada unidad y dos operaciones para las unidades 17 (Unidad de alimentación ininterrumpida) y 21 (Transf. Centro de Transformación). Para ser consideradas válidas cada operación adicional deberá describirse claramente desde un punto de vista técnico y se deberá justificar la mejora técnica que supondría en el mantenimiento preventivo.

Se deberá indicar de manera clara (fuente de otro color, mayúsculas, etc.) cuáles son las operaciones originales incluidas en el pliego, y cuáles las adicionales de mejora propuestas. Sólo se valorarán las operaciones adicionales propuestas que sean coherentes con las necesidades del equipo a mantener, con la normativa aplicable vigente y las normas de buenas prácticas, y redunden en un aumento de la disponibilidad de las instalaciones desde un punto de vista técnico, entendiéndose como tal la reducción del tiempo medio entre fallos. Todas las mejoras ofertadas en este punto se incluirán en el contrato que se derive de este procedimiento.

Se otorgará hasta un máximo de 12,5 puntos, valorándose con 0,5 puntos cada operación adicional que cumpla con lo especificado para este criterio de valoración.

Justificación de la solicitud de garantía provisional:

No se incluye garantía provisional.

Justificación de las condiciones especiales de ejecución

Se consideran condiciones esenciales/especiales de ejecución del presente pliego las que a continuación se enumeran:

Tragsa comprobará que el contratista principal realiza los pagos a sus subcontratistas de acuerdo con lo establecido en el punto 15 del presente pliego.

Justificación de la insuficiencia de medios

El grupo TRAGSA no posee personal suficiente personal propio para desempeñar los trabajos de Mantenimiento Integral objeto de contratación.

Persona de contacto para cualquier aclaración técnica: nombre y teléfono.

Carlos Jesús Pérez Monasterio - 91 396 37 13

Miguel Palacios Martínez - 91 754 93 81