

Expediente N.º. LICT/99/024/2019/0135

**Memoria para la Contratación del Servicio de
Mantenimiento de los Edificios e Instalaciones sitas en
Carretera de Pozuelo 61 de Majadahonda (Madrid) de
FREMAP, Mutua Colaboradora con la Seguridad Social
nº61.**

Majadahonda a 26 de noviembre de 2019

MEMORIA

OBJETO Y CPV:

Contratación del Servicio de Mantenimiento de los Edificios e Instalaciones sitas en Carretera de Pozuelo 61 de Majadahonda (Madrid) de FREMAP, Mutua Colaboradora con la Seguridad Social nº61.

50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios .

50711000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos eléctricos de edificios .

50720000-8 Servicios de reparación y mantenimiento de calefacción central .

DURACIÓN:

24 meses + 1 posible prórroga de 24 meses.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (IMPUESTO/S INDIRECTO/S NO INCLUIDO/S):

2.969.294,60 euros.

Importe por la duración inicial (Impuesto/s indirecto/s no incluido/s):

1.484.647,30 euros.

Importe de la/s posible/s prórroga/s (Impuesto/s indirecto/s no incluido/s):

1.484.647,30 euros.

Importe de la/s posible/s modificación/es prevista/s (Impuesto/s indirecto/s no incluido/s):

0,00 euros.

Tipo/s Impuesto/s indirecto/s aplicable/s:

IVA (21%)

LOTES:

No.

PROCEDIMIENTO, TRAMITACIÓN, FORMA DE ADJUDICACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LA OFERTA:

Tipo de procedimiento: Abierto.

Justificación del procedimiento: Se elige este procedimiento para garantizar los principios consagrados en la normativa de contratación pública, especialmente: la libertad de acceso a la contratación, la publicidad y la transparencia, siendo uno de los procedimientos ordinarios conforme a la citada normativa.

Tramitación: Ordinaria.

Forma de adjudicación: Pluralidad de criterios

Forma de presentación de la oferta: Electrónica.

SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO Y REVISIÓN:

Sistema de determinación del precio: A tanto alzado

Revisión: No

AUTORIZACIÓN MINISTERIAL:

No

El área peticionaria de esta contratación pretende iniciar la tramitación del expediente de contratación arriba referenciado, cuyas características se exponen a continuación:

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

Se precisa realizar una conservación adecuada del patrimonio de la Entidad en el Complejo de Majadahonda, y particularmente, de sus edificios e instalaciones, especialmente sensibles, dada la existencia de la actividad hospitalaria y la importancia para FREMAP de las actividades desarrolladas en dicha localización.

Debido a que es imposible prestar con medios propios un servicio tan especializado y amplio, que permita la necesaria conservación (y que en muchos casos está relacionada con aspectos y requisitos legales), se procede a iniciar la presente licitación, que pretende satisfacer la necesidad indicada de la forma más eficiente posible. Asimismo, el actual contrato de mantenimiento está muy próximo a su vencimiento.

JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES

No se ha dividido en lotes debido a la unidad organizativa que supone el Complejo de Majadahonda para FREMAP para no socavar la correcta organización del servicio el cual es amplio y debe controlarse con rigurosidad, por la magnitud e importancia de los servicios que son prestados en estas instalaciones.

También se considera que al contemplar de forma global todo el Complejo, se logrará un mejor servicio de mantenimiento, al estar unificada la prestación del servicio en unos medios comunes a las Instalaciones y Edificios que componen el Complejo y que en muchos casos pueden estar relacionados. Además, las instalaciones y edificios tienen una localización común, que generará sinergias en su mantenimiento siendo de vital importancia este hecho durante la ejecución del servicio, pero sobre todo durante la puesta en marcha del mismo. También, mediante la subcontratación permitida se abre la concurrencia a la participación de pequeñas y medianas empresas en determinadas partes del servicio objeto de la licitación.

A continuación, se adjunta como Anexos:

- Justificación de Criterios de Solvencia y, en su caso, Clasificación (para aquellos procedimientos en que sea de aplicación su exigencia).
- Justificación de Criterios de Adjudicación.
- Justificación de las Condiciones Especiales de Ejecución del Contrato.

Por todo lo expuesto, el área peticionaria de la contratación solicita que se inicie el correspondiente expediente para la contratación antes indicada.

En Majadahonda, a **26 de noviembre de 2019**.



Fdo.: **JOSÉ LUIS MARTÍN GORDO**
Cargo: Director área peticionaria

El/los Promotor/es y el/los Responsable/s del expediente son:



Fdo.: **JOSÉ ÁNGEL RIVERA NOVILLO.**
Cargo: Promotor.



Fdo.: **CESAR GONZÁLEZ ROLDÁN.**
Cargo: Responsable del Promotor.

ANEXO

Justificación de Criterios de Solvencia y, en su caso, Clasificación

SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA:

Se acreditará mediante la exigencia de los siguientes parámetros:

- **Criterios de solvencia:** El/los licitador/es deberá/n acreditar un volumen anual de negocios, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior a 1,5 veces el importe por la duración inicial del lote en euros impuesto/s indirecto/s no incluido/s. Forma de acreditación: Declaración responsable, con firma de la empresa, conforme al modelo "Declaración responsable en materia de solvencia económica y financiera", que se acompaña en el pliego de cláusulas administrativas de la presente licitación.

Justificación:

Con este criterio tratamos de seleccionar empresas que tengan una capacidad económica que nos asegure que no se va a producir a lo largo de la vigencia del contrato ningún problema de falta de solvencia a la hora de ejecutar las prestaciones objeto de la licitación.

SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL:

Se acreditará mediante la exigencia de los siguientes parámetros:

- **Criterios de solvencia:** Los licitadores deberán aportar al menos un certificado de buena ejecución o equivalentes, en los que presta o haya prestado servicios de mantenimiento integral de instalaciones de edificios hospitalarios con internamiento en el periodo de los tres últimos ejercicios que deberán cumplir los siguientes requisitos: La suma de los importes recogidos en los mismos deberá ser mayor o igual a 2 veces el importe por la duración inicial del lote en euros (Impuestos indirectos no incluidos). Forma de acreditación: Declaración responsable, con firma de la empresa, conforme al modelo "Declaración responsable en materia de solvencia técnica o profesional", que se acompaña en el pliego de cláusulas administrativas de la presente licitación, así como copia de los certificados solicitados o equivalentes.
- **Criterios de solvencia:** Los licitadores deberán presentar el Certificado de cumplimiento de las Normas UNE EN ISO - 9001 o equivalentes. Forma de acreditación: Declaración responsable, conforme al modelo "Declaración responsable en materia de solvencia técnica o profesional", que se acompaña en el pliego de cláusulas administrativas de la presente licitación, así como copia del certificado solicitado o equivalentes los cuales deberán encontrarse en vigor. La acreditación de la solvencia mediante clasificación no exime de la presentación de este certificado o sus equivalentes.
- **Criterios de solvencia:** Los licitadores deberán presentar los Certificados de cumplimiento de las Norma UNE EN ISO - 14001 o equivalentes y Norma UNE EN ISO - 50001 o equivalentes. Forma de acreditación: Declaración responsable, conforme al

modelo "Declaración responsable en materia de solvencia técnica o profesional", que se acompaña en el pliego de cláusulas administrativas de la presente licitación, así como copia de los certificados solicitados o equivalentes los cuales deberán encontrarse en vigor. La acreditación de la solvencia mediante clasificación no exime de la presentación de estos certificados o sus equivalentes.

Justificación:

Debida a la importancia que representa un servicio el servicio de mantenimiento correcto de determinadas instalaciones especialmente sensibles en relación con los servicios que se proporcionan, es imprescindible que las empresas que presenten ofertas y que por consiguiente puedan resultar adjudicatarias de esta licitación tengan experiencia demostrada en el mantenimiento de edificios e instalaciones similares a las que son objeto de esta contratación.

Además se incluyen otros criterios relacionados con la calidad y medioambiente para que las empresas que puedan resultar adjudicatarias cumplan los estándares que como entidad aplicamos.

CLASIFICACIÓN:

No

Justificación:

Tras el análisis de este contrato no se exige clasificación; no obstante el/los licitador/es podrá/n acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación en los grupos/subgrupos y categoría/s señaladas.

En caso de presentar clasificación, deberán estar acreditados en ambas clasificaciones:

Grupo P. Subgrupo 01. Categoría 5

Grupo P. Subgrupo 03. Categoría 5

ANEXO

Justificación de Criterios de Adjudicación

| CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN | |
|--|--------------------|
| CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS | PUNTOS (80) |
| <p>1. Oferta económica La mayor puntuación se asignará a la oferta económica más baja entre las admitidas, distribuyendo la puntuación a las restantes ofertas aplicando la siguiente fórmula:</p> $\text{Puntuación} = \text{PtsMax} * (\text{OfrMen})/(\text{OfrAct})$ <p>Donde:</p> <p>OfrMen = Oferta más baja entre las admitidas. OfrAct = Oferta a evaluar. PtsMax = Puntuación Máxima.</p> <p>A.) Instrucciones para la cumplimentación de la Oferta Económica:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) La oferta económica a incluir se ajustará necesariamente al modelo establecido al efecto por FREMAP, el cual se encuentra incluido dentro de la carpeta ANEXOS.ZIP (Subcarpeta Oferta Económica). 2) El licitador deberá cumplimentar obligatoriamente en el fichero Excel la casilla correspondiente a COSTES SALARIALES: CONVENIO APLICABLE A LA ACTIVIDAD. 3) El licitador deberá cumplimentar obligatoriamente en el fichero Excel las casillas correspondientes a los IMPORTES ANUALES de las partidas que componen el fichero, expresado en euros, IVA no incluido y con dos decimales. 4) El licitador deberá cumplimentar obligatoriamente en el fichero Excel las casillas de los porcentajes en GASTOS GENERALES y BENEFICIO INDUSTRIAL, expresado en porcentaje con dos decimales. El porcentaje a indicar en ambos casos necesariamente será superior a 0% y la suma de ambos será igual o inferior al 10%. 5) EN LA APLICACIÓN DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS EL LICITADOR DEBERÁ INDICAR EL IMPORTE OFERTA 2 AÑOS DE LA CELDA DE COLOR AZUL. <p>B) Supuestos de Exclusión de la Oferta Económica:</p> <p>Serán excluidas las ofertas en los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cuando el licitador no haya aportado la oferta económica en los términos exigidos en el presente pliego. - Cuando la oferta económica incluida no se ajuste al modelo aportado por FREMAP. | 50 |

| | |
|--|----|
| <p>- Cuando en la oferta económica se haya omitido o dejado de valorar, valorado a cero y/o importe negativo, alguno de los precios requeridos.</p> <p>- Cuando no se ajusten al Pliego de Cláusulas Administrativas o cuando el importe total sea superior al presupuesto máximo de licitación.</p> <p>C) Ofertas Anormales o Desproporcionadas:</p> <p>Asimismo, se entenderán las ofertas como anormales o desproporcionadas, en los casos de:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Para el caso de que se presentaran varios licitadores, aquellas ofertas económicas que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas admitidas. 2. Para el caso de que se presentara un único licitador, aquellas ofertas con un precio inferior en 20 unidades porcentuales respecto al presupuesto de licitación, impuesto/s indirecto/s no incluido/s. 3. Si la oferta del adjudicatario se encontrara incurso inicialmente en presunción de anormalidad, la garantía definitiva ascenderá al 10%, según lo indicado en el artículo 107 de la LCSP. | |
| <p>2. Materiales y equipos asumidos por el licitador.</p> <p>Se valorará con un máximo de 20 puntos que el licitador asuma los costes de los materiales necesarios para cualquier tipo de mantenimiento (repuestos, material fungibles etc..., según como se detalla en el punto 8.2 del Pliego de Prescripciones Técnicas) de importe unitario igual o superior a 600,00 € (PVP del fabricante e impuestos indirectos no incluidos), hasta un límite máximo de importe unitario de 6.000,00 € (PVP del fabricante e impuestos indirectos no incluidos), en las mismas condiciones que se detallan en dicho apartado.</p> <p>La distribución de la puntuación se aplicará según la siguiente función: $\text{PtsMax} * (\text{OfrAct})/(\text{OfrMay}).$</p> <p>Donde: OfrAct = Oferta del umbral asumido por el licitador. OfrMay = Oferta con mayor umbral asumido por el licitador. PtsMax = Puntuación Máxima.</p> <p>Forma de acreditación: El licitador deberá INDICAR EN EL ESPACIO HABILITADO EN LA APLICACIÓN EL IMPORTE UNITARIO (PVP del fabricante e impuestos indirectos no incluidos) HASTA EL CUAL ESTA DISPUESTO A ASUMIR EL COSTE DE LOS MATERIALES, siendo la unidad de medida EUROS, indicando el importe con dos decimales como máximo.</p> | 20 |

| | |
|---|--------------------|
| <p>3. Legalización y actualización documental de las Instalaciones</p> <p>Se valorará con 10 puntos, la realización de todas las gestiones y trabajos que el Responsable de Fremap demande para la legalización y actualización documental de instalaciones del Complejo, a excepción de las recogidas en el punto 3.6 del Pliego de prescripciones técnicas, incluyendo todo lo necesario como son; tramites necesarios con la Dirección General de Industria, Memoria Técnica, Proyectos incluyendo visado, Certificados de instalación, OCAs, tasa de industria, etc.</p> <p>-Opción 1: El Licitador SI oferta la realización de gestiones y trabajos de legalización. Puntuación: 10 Puntos.</p> <p>-Opción 2: El Licitador NO oferta la realización de gestiones y trabajos de legalización. Puntuación: 0 Puntos.</p> <p>El licitador deberá indicar en el espacio habilitado de la aplicación el numero 1 en caso de comprometerse a ofertar la realización de gestiones y trabajos de legalización, o un 0 en caso de no comprometerse a lo mismo.</p> | 10 |
| <p>CRITERIOS NO CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS</p> | PUNTOS (20) |
| <p>4. Memoria de la prestación del servicio (Plan de Ejecucion)</p> <p>De acuerdo a los diferentes puntos recogidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, deberá elaborar un Plan de ejecución del servicio en el que deberá detallar el programa y organización del servicio a nivel de:</p> <p>4.1.- Medios Materiales del Contrato. Se indicará el plan de proveedores del Licitador, plazos de entrega de materiales, medidas de control para evitar retrasos en la recepción de materiales, control y gestión de stocks.</p> <p>4.2.-Inicio del contrato. Detalle de cómo se realizará el inicio en la prestación del Servicio, para que este no se vea interrumpido o afectado el funcionamiento de las instalaciones y de la Actividad en los distintos edificios, teniendo en cuenta la necesidad de formación del personal que formara la plantilla en las tecnologías existentes, así como el conocimiento del funcionamiento de las distintas Edificios, instalaciones y equipos objetos del presente Contrato.</p> <p>4.3.- Procedimientos de gestión y solución de las incidencias que produzcan durante la ejecución del Contrato, tanto a nivel de medios humanos (personal propio de otros contratos de servicio disponibles como apoyo, personal subcontratado por instalación, sustitución de personal en casos de baja en el Servicio, sustitución de personal por Técnico por bajo rendimiento, etc.), como materiales (equipos de medida o control en disponibilidad dentro la empresa y plazos de disponibilidad, dotación de medios auxiliares para ejecución de trabajos, herramientas no incluidas en la dotación mínima, etc.).</p> <p>**Sera requisito necesario que los licitadores se ciñan al límite de hojas, formato de cada uno de estos apartados que se puede encontrar en la carpeta de anexos administrativos ubicado dentro de la carpeta ANEXOS.ZIP, con nombre "Anexo Formato y Puntuación" dentro de la subcarpeta Anexos Técnicos.</p> | 7 |

| | |
|---|---|
| <p>5. Memoria de la prestación del servicio (Mejoras propuestas para implementar en el Servicio)</p> <p>De acuerdo a los diferentes puntos recogidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, deberá elaborar un informe de mejoras propuestas a implementar en la ejecución del Servicio: Estarán basadas en casos reales aplicados en otros contratos de mantenimiento adjudicados en Hospitales con internamiento, deben de ser compatibles con el objeto del presente contrato y aplicables en nuestras Instalaciones. No tendrá carácter vinculante, simplemente servirán para valorar los conocimientos aportados por los licitadores, Fremap se reservará el acometer estas mejoras, si se estimase oportuno. A continuación:</p> <p>5.1.- Materiales de mantenimiento. Medidas que hayan supuesto una disminución de costes materiales, mejora en el control de stocks de almacén de mantenimiento, menor retraso en la entrega de repuestos, resolver problemas frente a roturas de stock del proveedor, etc. Se tendrá en cuenta la situación actual del almacén de cara a la presentación de las medidas, de acuerdo a lo expresado en el Pliego de Prescripciones Técnicas.</p> <p>5.2.- Mejoras en Rendimiento de las instalaciones. Medidas técnicas que hayan supuesto un aumento del rendimiento de los equipos e instalaciones, mejorando su funcionamiento y disminuyendo costes de mantenimiento. Se aportará un análisis coste beneficio de cada medida aportada. El licitador tendrá en cuenta para su elaboración la documentación aportada en el presente Pliego de cara a que sea aplicable en las instalaciones existentes.</p> <p>5.3.- Optimización del mantenimiento preventivo. Análisis relación preventivo/correctivo, punto óptimo de aplicación, mejoras en el plan de mantenimiento. El licitador tendrá en cuenta para su elaboración la documentación aportada en el presente Pliego de cara a que sea aplicable en las instalaciones existentes.</p> <p>5.4.- Mejoras de la calidad de aire interior tanto en áreas de Hospitalización como en zonas de ambiente controlado, de acuerdo al RITE y demás normativa aplicable. Estas medidas habrán sido aplicadas en otros hospitales y aplicables a las instalaciones del Complejo. Sera necesario detallar cada propuesta, haciendo una relación de las acciones realizadas, resultados obtenidos y hospitales donde se aplicó, aportando costes y resultados</p> <p>**Sera requisito necesario que los licitadores se ciñan al límite de hojas, formato de cada uno de estos apartados que se puede encontrar en la carpeta de anexos administrativos ubicado dentro de la carpeta ANEXOS.ZIP, con nombre "Anexo Formato y Puntuación" dentro de la subcarpeta Anexos Técnicos.</p> | 7 |
| <p>6. Memoria de la prestación del servicio (Plan de implantación)</p> <p>De acuerdo a los diferentes puntos recogidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, deberá elaborar un plan de implantación, entendido como el procedimiento que la empresa va a poner en funcionamiento para la puesta en marcha del servicio desde la adjudicación hasta el primer día de inicio del</p> | |

| | |
|--|----------------------------|
| <p>contrato. En este apartado deberá detallar pormenorizadamente, al menos, los siguientes aspectos:</p> <p>6.1 Medios materiales.</p> <p>Procedimiento detallado, con desglose de los plazos previstos, de puesta en funcionamiento del Servicio, haciendo especial referencia a los medios materiales puestos a disposición para el cumplimiento al Contrato (denominación/cantidad/marca/modelo) y al personal que realizará las tareas previas de implantación previas. Adjuntar Cronograma. De cara a la elaboración de este Cronograma se puede tomar como supuesto día de inicio el 01/06/2020.</p> <p>6.2 Recursos humanos</p> <p>Mediante un organigrama se presentará toda la estructura de la empresa Adjudicataria y su organización interna, que puede poner a disposición del Contrato. Respecto al personal adscrito solicitado para el Contrato, se aportarán los perfiles reales de todos los técnicos, si se dispone de los mismos, sino perfil perfiles que den cumplimiento a lo solicitado, indicando mediante currículum, su experiencia y titulación, calendario de la formación del personal, si es necesaria, cuadrante real de distribución de turnos anual, incluyendo una previsión de vacaciones, etc. La planificación de turnos anual del servicio será real y recogerá a todo el personal solicitado por contrato, tanto en exigencias de personal continuo como ocasional. De cara a la elaboración del cuadrante de turnos tomar como supuesto día de inicio el 01/06/2020</p> <p>6.3 Informe de inicial de instalaciones.</p> <p>Las empresas licitadoras indicaran la metodología que se empleara para la realización del informe inicial que se solicita en el Pliego de Prescripciones Técnicas, criterios a seguir para su elaboración y contenido del mismo, incluyendo el personal junto a su perfil, que realizará dicho informe. Para ello se entregará un cronograma indicando las actuaciones que realizaran y los medios humanos y materiales que utilizaran en cada punto. De cara a la elaboración del cronograma tomar como supuesto día de inicio el 01/06/2020</p> <p>**Sera requisito necesario que los licitadores se ciñan al límite de hojas, formato de cada uno de estos apartados que se puede encontrar en la carpeta de anexos administrativos ubicado dentro de la carpeta ANEXOS.ZIP, con nombre "Anexo Formato y Puntuación" dentro de la subcarpeta Anexos Técnicos.</p> | 6 |
| <p>PUNTUACIÓN TOTAL (CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS + CRITERIOS NO CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS)</p> | <p>PUNTOS (100)</p> |

JUSTIFICACIÓN:

Mediante los criterios de adjudicación establecidos se pretende obtener la proposición con mejor relación calidad-precio, conforme a lo establecido en la normativa de contratación pública.

ANEXO

Justificación de las Condiciones Especiales de Ejecución del Contrato

Tal y como indica la normativa de contratación pública, se establece/n en la presente contratación al menos una condición especial de ejecución, motivada por la naturaleza de la contratación y su objeto.

Esta/s condición/es se refieren a consideraciones económicas relacionadas con la innovación, de tipo medioambiental o de tipo social, de acuerdo a la Política de FREMAP, en materia de innovación, compromiso medioambiental y social.

El detalle de la/s citada/s condición/es se señala/n en el Pliego de Cláusulas Administrativas y en el Anuncio de Licitación.