

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA, Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARTICULARES JUSTIFICATIVO Y REGULADOR DEL CONTRATO

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se elabora en virtud de las previsiones contenidas en los artículos 28, 63 y 116 de la LCSP. A tal efecto, constituye el acto por el que se inicia el expediente de contratación, en el que consta la motivación de la necesidad del contrato, proponiéndose a su vez como cuadro de características particulares integrador del pliego de cláusulas administrativas particulares (PCAP). A este documento se incorporan los anexos para la preparación de ofertas por parte de los licitadores, así como el Informe de Necesidad, por el que se tiene iniciado y aprobado el expediente. Los firmantes del fichero final serán el proponente del contrato y el órgano de contratación.

Por lo tanto, el presente documento se configura como:

- Memoria justificativa de la necesidad del contrato.
- Acuerdo por el que se inicia y aprueba el expediente de contratación.
- Cuadro de Características Particulares del contrato asociado al PCAP.

2. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y RESPONSABLE DEL CONTRATO

Entidad contratante	Real Club de Campo Villa de Madrid, S.A. (RCCVM)
Órgano de contratación	El Gerente del RCCVM junto con la Directora de Infraestructuras, Obras y Mantenimiento, mancomunadamente.
Responsable del contrato	La Directora de Infraestructuras, Obras y Mantenimiento

1. OBJETO Y LOTES

Objeto del contrato	Servicios de mantenimiento preventivo – incluyendo limpieza de la fachada- y mantenimiento correctivo de la fachada del picadero cubierto del CCVM: compuesta por policarbonato y por lamas de madera de IROKO, asegurando su correcta conservación conforme a las especificaciones técnicas recogidas en el presente pliego.
Código CPV	50700000-2 Servicios de reparación y mantenimiento de equipos de edificios 90910000-9 Servicios de limpieza

Justificación de la no división en Lotes	El objeto del contrato comprende la prestación integral de los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de la fachada del picadero cubierto del CCVM, incluyendo labores de limpieza. Se trata, por tanto, de un conjunto de prestaciones estrechamente vinculadas entre sí desde el punto de vista técnico y funcional, cuya correcta ejecución requiere una planificación y coordinación unitaria. La eventual división en lotes podría comprometer la adecuada ejecución del contrato, al generar interferencias entre distintos adjudicatarios, especialmente en lo relativo a la programación de los trabajos, la compatibilidad de las intervenciones y la asignación de responsabilidades sobre los resultados obtenidos. Asimismo, dificultaría la garantía de una conservación homogénea de la fachada, dada la singularidad de los materiales y la necesidad de aplicar criterios técnicos coherentes en todas las actuaciones.
---	---

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

	Por otra parte, la unificación del contrato en un único lote permite optimizar los recursos, simplificar la gestión administrativa y reforzar el control de la ejecución, evitando posibles disfunciones derivadas de la concurrencia de múltiples contratistas en un mismo espacio y sobre un mismo elemento constructivo.
--	---

2. NECESIDAD DEL CONTRATO

Necesidad	La fachada del picadero cubierto del CCVM, compuesta por una envolvente de policarbonato y otra de lamas de madera de IROKO, se encuentra expuesta a condiciones ambientales que provocan su deterioro progresivo, lo que hace imprescindible la realización de actuaciones periódicas de mantenimiento preventivo, así como intervenciones correctivas cuando se detecten daños o deficiencias. Asimismo, resulta necesario llevar a cabo labores de limpieza especializada que aseguren tanto la correcta conservación de los materiales como el mantenimiento de sus condiciones estéticas y funcionales. La adecuada conservación de estos elementos constructivos incide directamente en la durabilidad de la instalación, en la seguridad de los usuarios y en la correcta prestación del servicio público al que está destinado el recinto.
Justificación de la necesidad del contrato	El departamento proponente del contrato considera necesaria la tramitación y formalización del correspondiente expediente, de conformidad con la LCSP, por la finalización del contrato con mismo objeto.
Satisfacción de la necesidad	A estos efectos, este contrato permitirá satisfacer necesidades básicas de gestión interna del departamento proponente, a fin de contar con servicios especializados capaces de desarrollar las tareas requeridas. Por cuanto antecede, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la LCSP, se hace constar la idoneidad y contenido del contrato proyectado para satisfacer las necesidades descritas, siendo pertinente, por tanto, la tramitación del correspondiente expediente de contratación.
Ausencia de medios propios	Este servicio especializado y que implica trabajos en altura no puede ser realizado por el CCVM con personal propio, pues carece de los perfiles necesarios.

3. CALIFICACIÓN, PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN

Calificación del Contrato	Servicio
Procedimiento	Abierto
Tramitación	Ordinaria

4. DURACIÓN DEL CONTRATO

Plazo inicial	Desde el día siguiente a la formalización del contrato
Duración inicial	36 meses.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

Plazos parciales	Conforme al PPT
Justificación de la duración	La duración inicial del contrato viene motivada por la propia naturaleza de éste y por su objeto, siendo necesaria la estabilidad y continuidad de la prestación durante el tiempo requerido a fin de cumplir con las necesidades a satisfacer.

5. PRESUPUESTO

PBL (sin IVA)	420.000,00 €
PBL (con IVA)	508.200,00 €
Sistema de determinación de precios	Combinación de: - Tanto alzado, a la totalidad o a parte de las prestaciones del contrato - Estimativamente con un presupuesto máximo limitativo, por precios unitarios, cuando no se conocen las necesidades a satisfacer Se entiende incluido en este presupuesto todas las prestaciones descritas en los Pliegos y adicionales ofertadas, así como otros costes variables.
Justificación	Según precios de mercado y consumos anteriores.

Concepto	Cantidad	Precio unitario / consumos	Total (sin IVA)	otal (con IVA)
1. Mantenimiento preventivo (tanto alzado)			130.000,00€	157.300,00€
1.1 Limpieza policarbonato (cada 4 meses)	9	65.000€		
1.2 Revisión del sistema de fachada (cada 4 meses)	9	65.000€		
1.3 Mantenimiento de la madera de IROKO o equivalente (cada 4 meses)	9			
2. Bolsa para mantenimiento correctivo (tracto sucesivo)			290.000,00€	350.900,00 €
2.1 Precio/hora/Jefe de equipo/coordinador		30,00 €/h		
2.2 Precio hora técnico de mantenimiento		32,00 €/h		
2.3 Precio hora especialista en altura		60,00 €/h		
2.4 Precio suministro nueva lama iroko o equivalente		40,00 €		
2.5 Precio desmontaje/traslado a taller/cepillado mecánico /tratamiento traslado a Club de campo/montaje.		35,00€		

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

6. VALOR ESTIMADO

Método de cálculo aplicado	Valor estimado del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 de LCSP (sin IVA). Para el cálculo del valor estimado el órgano de contratación ha tenido en cuenta que el precio sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado en el momento de fijar el presupuesto base de licitación.
Valor estimado	420.000,00 €

7. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Visita obligatoria previa a presentar oferta	La visita a las instalaciones es obligatoria y se podrá realizar el día 24 de septiembre de 2026 a las 11:00 horas (salvo cambios posteriores publicados en PLACE). Los licitadores deberán solicitar dicha visita con al menos 24 horas de antelación en la siguiente dirección de correo electrónico: julio.guadarrama@ccvm.es Conforme a lo previsto en el Art. 138 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el presente pliego de condiciones administrativas, el pliego de condiciones técnicas, sus correspondientes anexos y el resto de documentación complementaria estarán disponibles en la página web www.ccvm.es (perfil del contratante) y en la Plataforma de Contratación del Sector Público. Dado que no se cumplen los requisitos previstos en el Artículo 138.2 de la LCSP, el CCVM no dará acceso al pliego de condiciones administrativas, al pliego de condiciones técnicas y al resto de documentación complementaria mediante medios no electrónicos. En los casos en el que lo solicitado sean aclaraciones a lo previsto en el pliego de cláusulas particulares, en el pliego de prescripciones técnicas y/o en sus anexos, las respuestas tendrán carácter vinculante y serán publicadas en el perfil de contratante y/o en la Plataforma de Contratación del Sector Público. La visita a las instalaciones tiene carácter obligatorio debido a la especial complejidad de los trabajos objeto del contrato. En particular, resulta necesaria para que los licitadores puedan conocer in situ el estado real de la fachada, compuesta por policarbonato y madera de iroko, las condiciones de acceso y uso de medios auxiliares (trabajos en altura), así como las posibles interferencias derivadas de la actividad ordinaria del centro. Asimismo, la visita permite una adecuada valoración técnica y económica de los trabajos y la correcta identificación de los riesgos asociados a su ejecución. En consecuencia, se considera un requisito necesario y proporcionado para garantizar la correcta formulación de las ofertas y la igualdad de trato entre los licitadores.
Plazo mínimo	Abierto (no SARA): 15 días naturales (servicios y suministros) El plazo de presentación de proposiciones será hasta el día y horas que se indican en el Anuncio de licitación, sin perjuicio de su ampliación posterior, una vez publicado el expediente, en caso de no haber licitadores presentados

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

Sobre	Documentación
Sobre 1: Documentación administrativa	Alternativamente: - Anexo I - DEUC y Anexo II
Sobre 2: Oferta de criterios de valoración cuantificables	Memoria técnica. El documento aportado no puede superar las 10 páginas de extensión en total, para los tres criterios subjetivos (sin incluir portada e índice), formato Arial 10, interlineado sencillo. Si se supera el referido número de páginas, no se considerarán las páginas restantes. No se debe aportar directa o indirectamente ningún dato referente a los criterios de valoración cuantificables mediante fórmulas del siguiente sobre. Hacerlo implica la exclusión automática sin subsanación posible. Esto aplica incluso cuando la información se adelante en paginación posteriores a la máxima permitida. Este documento tiene carácter tanto de comprobación de los requisitos mínimos del Pliego de Prescripciones Técnicas, como de valoración de los criterios cuantificables mediante juicios de valor, de forma que su no presentación o presentación incorrecta implica la exclusión
Sobre 3: Oferta de criterios de valoración cuantificables mediante la utilización de fórmulas matemáticas	ANEXO III. OFERTA ECONÓMICA

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

8. CRITERIOS DE SELECCIÓN: CLASIFICACIÓN, SOLVENCIAS Y OTRAS HABILITACIONES

Clasificación voluntaria	Grupo	0
	Subgrupo	1
	Categoría	3

Alternativamente a la anterior clasificación voluntaria, se puede acreditar la solvencia con estos medios:

Solvencia económica y financiera: Volumen anual de negocios	Parámetro	Se acreditará mediante el volumen anual de negocios del licitador, referido al mejor ejercicio dentro de los 3 últimos disponibles por importe del 150% del VEC medio anual del contrato.	
	Forma de acreditación	Personas físicas	Anexo I o DEUC y Anexo II, por el que se declara responsablemente el volumen anual de negocio.
		Personas jurídicas	Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el registro correspondiente.
		Empresas de nueva creación	Seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles incumplimientos contractuales por el importe de la solvencia económica
	Justificación	La acreditación del volumen anual de negocios mediante la presentación de las Cuentas Anuales puede ser una forma de garantizar la solvencia económica de un empresario porque proporciona información sobre su capacidad financiera y su estabilidad económica. Las Cuentas Anuales incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, entre otros documentos, que proporcionan una visión detallada de la situación financiera del empresario. Al requerir que el volumen anual de negocios sea igual o superior al 150% del valor estimado medio anual del contrato, se asegura que el empresario tiene un nivel mínimo de capacidad financiera para llevar a cabo el contrato	

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

Solvencia técnica o profesional: Contratos de similar naturaleza	Requisito	Relación de contratos dentro de los tres últimos años, de igual o similar naturaleza material a los del objeto del contrato por importe del 75% del VEC medio anual del contrato.	
	Forma de acreditación	Personas físicas o jurídicas	Certificado de buena ejecución del contrato por el importe requerido
		Empresas de nueva creación	Se requerirá de forma previa a la adjudicación la acreditación de los requisitos de adscripción de medios
	Justificación	Requerir la previa aportación de una relación de contratos dentro de los tres últimos años, de igual o similar naturaleza material a los del objeto del contrato que suponga el 75% del valor estimado medio anual del contrato, puede ser una forma de garantizar la solvencia técnica de un empresario. Al requerir que el empresario haya llevado a cabo un contrato de igual o similar naturaleza material al objeto del contrato, se asegura que tiene experiencia y conocimientos técnicos en el ámbito en cuestión. Además, al requerir que el contrato previo sea de un valor similar, se asegura que el empresario tiene experiencia en contratos de un tamaño similar.	

9. ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS

Medios personales	Requisito	El adjudicatario deberá adscribir al presente contrato, como mínimo, el siguiente personal: • 1 Coordinador /Jefe de equipo con experiencia mínima de 5 años en mantenimiento de fachadas exteriores de madera, y formación en normativa de seguridad. • 2 Técnicos de mantenimiento que deberán ser Oficiales de carpintería o especialistas en madera exterior y formación en trabajos verticales y PRL, certificación Rope Access IRATA Level 1 o 2 • 1 Especialista en altura con formación y certificación en trabajos verticales, PRL trabajos en altura.
--------------------------	-----------	--

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

	Forma de acreditación	De forma previa a la adjudicación, el licitador propuesto adjudicatario debe presentar: • Curriculum vitae de cada miembro adscrito, incluyendo formación y experiencia • Copia de certificados de formación y habilitaciones profesionales requeridas (Rope Access, PRL, etc).
	Justificación	La exigencia de adscripción de determinados medios personales responde a la especial naturaleza y complejidad técnica de las prestaciones objeto del contrato, que comprenden actuaciones de mantenimiento preventivo y correctivo sobre la fachada exterior del picadero cubierto del CCVM, compuesta por elementos singulares de policarbonato y lamas de madera de IROKO, cuya conservación requiere conocimientos específicos en trabajos de carpintería exterior, tratamiento y mantenimiento de madera, así como experiencia en intervenciones sobre elementos constructivos expuestos a la intemperie. En particular, la presencia de zonas de difícil acceso y la necesidad de ejecutar determinadas actuaciones mediante técnicas de trabajos verticales y acceso mediante cuerda hacen imprescindible disponer de personal con formación específica en trabajos en altura, prevención de riesgos laborales y sistemas certificados de acceso por cuerda, garantizando que las actuaciones se desarrollen con los adecuados niveles de seguridad, calidad técnica y continuidad del servicio. La adscripción de un Coordinador/Jefe de equipo permitirá asegurar la correcta planificación, coordinación y supervisión de los trabajos, actuando como interlocutor único con el responsable del contrato y garantizando la adecuada organización de los recursos humanos y materiales. Asimismo, la exigencia de técnicos especialistas en carpintería o madera exterior se encuentra directamente vinculada con la necesidad de preservar las características técnicas y estéticas de las lamas de madera de IROKO o equivalente, evitando intervenciones inadecuadas que puedan comprometer su durabilidad o funcionalidad. Por su parte, la exigencia de personal especializado en trabajos en altura responde a la necesidad de minimizar los riesgos derivados de la ejecución de actuaciones sobre elementos elevados de la fachada, garantizando el cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales aplicable. En consecuencia, la adscripción mínima de estos perfiles profesionales resulta proporcional, adecuada y directamente relacionada con el objeto del contrato, no limitando la concurrencia, sino asegurando que la empresa adjudicataria disponga de los recursos humanos necesarios para ejecutar

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

		correctamente las prestaciones contratadas.
--	--	---

Medios materiales	Requisito	El adjudicatario deberá adscribir al presente contrato: - Plataforma elevadora que cumpla con la normativa de seguridad vigente - Sistemas de acceso por cuerda (Rope Access)
	Forma de acreditación	De forma previa a la adjudicación, el licitador propuesto adjudicatario debe presentar lo siguiente: la relación detallada de equipos disponibles, incluyendo las especificaciones técnicas y certificaciones de seguridad.
	Justificación	La ejecución segura y eficiente de los trabajos preventivos y correctivos y la seguridad del personal, conforme a la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y normativa aplicable a trabajos en altura.

10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

10.1. CUANTIFICABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR

CS1: Inventario y caracterización de la fachada	Descripción	Conforme a los parámetros de ponderación , se valorarán los siguientes aspectos: Se valorará el inventario y caracterización de las fachadas, la frecuencia de inspecciones propuestas y la planificación anual prevista detallada. Respecto a este aspecto, se valorará el grado de detalle del estudio de la zona de actuación, y medidas de gestión a lo largo del tiempo.
	Puntuación máxima	6
	Justificación	La presentación de un estudio previo de la zona de actuación, que evidencie el conocimiento del entorno, el carácter de las envolventes y la planificación propuesta. La valoración de este criterio permite identificar el enfoque estructurado, adaptado a la operativa de la entidad, resultando determinante para la calidad del servicio.
Parámetros de ponderación	Puntuación máxima	Descripción
Excelente	90-100%	El estudio demuestra un conocimiento profundo, detallado y bien documentado del entorno, con

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

		identificación precisa de las envolventes y necesidades. Propone medidas preventivas adaptadas al contexto.
Notable	75%-89,99%	El estudio refleja un conocimiento adecuado y coherente del entorno, con identificación de los principales factores relevantes y medidas de actuación genéricas pero correctas.
Bueno	50%-74,99%	Se describen las características generales del objeto del contrato, aunque de forma resumida o sin análisis técnico detallado.
Regular	25%-49,99%	El conocimiento del entorno es superficial o incompleto, sin identificar adecuadamente los condicionantes de la actuación.
Malo	0%-24,99%	El estudio es deficiente, incoherente o no demuestra conocimiento real del entorno.

CS2: Plan de Mantenimiento Preventivo y correctivo	Descripción	Conforme a los parámetros de ponderación, se valorarán los siguientes aspectos: Se valorará el procedimiento detallado de ambos Mantenimientos Preventivo y Correctivo propuestos: limpieza, tratamiento Protector, revisión de fijaciones y control de patologías. Se valorará el procedimiento propuesto, el conocimiento de los materiales del picadero y cómo alargar su vida a través del mantenimiento propuesto. A su vez, permitirá conocer el grado de revisión propuesto en fijaciones y control de posibles patologías del licitador: - Definición del mantenimiento preventivo - Procedimiento detallado de: - Limpieza del policarbonato - Tratamiento protector de la madera de iroko o equivalente - Revisión de fijaciones y anclajes - Adecuación a las frecuencias establecidas en el PPT - Secuenciación y planificación de los trabajos - Definición del mantenimiento correctivo - Procedimiento de detección y gestión de incidencias - Protocolos de intervención para: - Sustitución de lamas - Reparación de fijaciones - Sustitución de policarbonato
---	-------------	--

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

		- Definición de niveles de prioridad en función del riesgo 3. Conocimiento técnico de los materiales - Identificación de las características del: - Policarbonato - Madera de iroko o equivalente - Adecuación de los tratamientos propuestos a dichos materiales - Justificación técnica de las soluciones adoptadas 4. Estrategia de conservación y durabilidad - Medidas propuestas para alargar la vida útil de la fachada - Prevención de patologías: - Degradación UV - Ataques biológicos - Pérdida de estanqueidad - Coherencia con las condiciones ambientales de exposición 5. Control de fijaciones y patologías - Metodología de revisión de: - Elementos de fijación - Juntas y sellados - Sistema de detección precoz de patologías - Nivel de detalle en el control propuesto
	Puntuación máxima	12
	Justificación	La correcta ejecución del contrato depende en gran medida de la metodología de trabajo propuesta, de su planificación, de los materiales a utilizar y de la organización del equipo que debe garantizar la continuidad del servicio, la correcta coordinación con el personal del CCVM y la seguridad.
Parámetros de ponderación	Puntuación máxima	Descripción
Excelente	90-100%	La metodología propuesta es completa, coherente y técnicamente muy justificada. Describe de forma detallada los procedimientos, adaptándolos al entorno físico y a las condiciones de CCVM.
Notable	75%-89,99%	La metodología es sólida y bien estructurada, con justificación técnica suficiente y descripción adecuada de medios y procedimientos.
Bueno	50%-74,99%	La propuesta es correcta, aunque genérica o con menor nivel de detalle técnico. La relación de medios es adecuada, pero sin justificación exhaustiva.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

Regular	25%-49,99%	La metodología es incompleta o poco adaptada a entorno. No se justifica claramente la elección de técnicas o los medios propuestos.
Malo	0%-24,99%	La propuesta no se ajusta al objeto o presenta incoherencias técnicas graves.

CS3: Equipo técnico y medios auxiliares	Descripción	Conforme a los parámetros de ponderación, se valorarán los siguientes aspectos: Se valorará el equipo técnico a aportar, los medios auxiliares previstos y su implementación: identificación clara de los medios personales y materiales con justificación de su número y unción incluyendo medidas de seguridad y eficacia operativa. Se valorará la descripción del equipo y medios materiales y personales adscritos, así como la planificación de los equipos en las semanas de trabajo propuestas. Explicar de modo estructurado y preciso el sistema/método planteado.
	Puntuación máxima	12
	Justificación	La valoración de este criterio permite identificar las ofertas que aporten un enfoque estructurado, realista y adaptado a la operativa de la entidad, resultando determinante para la calidad del servicio.
Parámetros de ponderación	Puntuación máxima	Descripción
Excelente	90-100%	Equipo y metodología claramente estructurada, detallada y específica para cada una de las prestaciones. Define fases, flujos de trabajo, responsables, canales de comunicación, mecanismos de control de calidad y adaptación al Libro de Mantenimiento. Integra de forma coherente la asistencia técnica, con propuestas concretas y adaptadas al contexto del CCVM.
Notable	75%-89,99%	Equipo y metodología bien definida y coherente, con desarrollo suficiente de las principales tareas y procesos, aunque con menor nivel de detalle o personalización en alguno de los ámbitos del servicio.
Bueno	50%-74,99%	Equipo y metodología correcta y viable, pero descrita de forma genérica, con escasa concreción en la operativa diaria o en la coordinación entre prestaciones.
Regular	25%-49,99%	Equipo y metodología poco desarrollada, incompleta o con carencias relevantes en alguno de los ámbitos del

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

		servicio, sin garantizar adecuadamente la calidad o continuidad de la prestación.
Malo	0%-24,99%	Equipo y metodología inexistente, confusa o claramente inadecuada para el objeto del contrato.

Umbral mínimo	50% de puntuación a obtener en la valoración subjetiva para continuar en la licitación
----------------------	--

Documentación a aportar	Aportar en el Sobre 2: Memoria técnica detallada del servicio a prestar con la forma de ejecución y organización de todos los servicios descritos en el pliego de prescripciones técnicas. Todo lo anterior según el contenido estipulado en el PPT. El documento aportado no puede superar las 10 páginas de extensión en total, para los tres criterios subjetivos (sin incluir portada e índice), formato Arial 10, interlineado sencillo. Si se supera el referido número de páginas, no se considerarán las páginas restantes. La documentación adicional que pudiera aportarse no será objeto de valoración. No se debe aportar directa o indirectamente ningún dato referente a los criterios de valoración cuantificables mediante fórmula. Hacerlo implica la exclusión automática sin subsanación posible. Esto aplica incluso cuando la documentación se adelante en páginas posteriores a la máxima permitida.
--------------------------------	--

Justificación	Esta matriz de valoración de criterios subjetivos está avalada por los tribunales administrativos de contratación (por todas, Resolución 332/2020 del Tribunal Administrativo de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid). Asimismo, de la doctrina anterior se extrae que el sistema y su motivación se consideran correctos; no es necesario que dicha motivación esté constituida por un texto amplio y detallado, basta con que se deduzca fácilmente, lo cual se consigue con el sistema de comparación de ofertas.
----------------------	--

12. 2 CUANTIFICABLES AUTOMÁTICAMENTE O MEDIANTE FÓRMULAS

CO1: Precio total anual mantenimiento preventivo	Descripción	Se dará mayor puntuación a la oferta con la cifra más baja de las ofertas válidamente emitidas. El cálculo del resto de puntuaciones se hará de acuerdo con la siguiente fórmula redondeándose de conformidad con los criterios fijados en el pliego modelo.
---	-------------	--

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO
PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

		Si la cifra oferta coincide con el PBL/presupuesto máximo, la puntuación será 0 El precio máximo anual sin IVA que se puede valorar, independientemente de lo ofertado, es de 130.000 €
	Fórmula	Clasificación = $40 \cdot A / B$ Donde: • A: oferta más baja • B: oferta para evaluar
	Justificación	Eficiencia en el uso de recursos público derivada de la reducción de precios ofertada por los licitadores, asignando puntos proporcionales a sus reducciones comparadas El umbral de saciedad de 130.000 € equivale al 50 % del presupuesto base de licitación. Su fijación responde a una finalidad legítima: evitar que reducciones económicas excesivas, por debajo de un nivel razonable de cobertura de costes, determinen una ventaja adicional en la puntuación y desplacen indebidamente la valoración de la calidad técnica de la prestación. El contrato exige medios personales especializados, medios auxiliares, trabajos en altura, coordinación preventiva, informes periódicos, limpieza técnica y actuaciones sobre materiales sensibles como policarbonato y madera de iroko o equivalente. Una baja superior al 50 % puede comprometer la correcta ejecución del servicio, la seguridad del personal y la conservación de la fachada. Por ello, el umbral no impide ofertar por debajo de 130.000 €, pero evita que esas bajas obtengan una ventaja adicional automática. El criterio mantiene la competencia efectiva porque todos los licitadores pueden formular libremente su oferta económica. El umbral solo limita la progresión de la puntuación, no la admisión de ofertas. Además, permite preservar la mejor relación calidad-precio, conforme al artículo 145 LCSP, y resulta compatible con el control de ofertas anormalmente bajas del artículo 149 LCSP, que opera de forma autónoma y no queda sustituido por el umbral de saciedad. El umbral es proporcionado porque se sitúa en un punto objetivo, claro y conocido por todos los licitadores. También es razonable porque identifica como plenamente eficiente una baja máxima del 50 %, porcentaje suficiente para incentivar la competencia económica sin fomentar ofertas que puedan resultar

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

		inviabiles o incompatibles con los costes reales de ejecución.
--	--	--

CO2: Porcentaje de descuento sobre el precio unitario/hora máximo de los 3 perfiles	Descripción	Se dará mayor puntuación a la oferta con la cifra más alta de las ofertas válidamente emitidas. El cálculo del resto de puntuaciones se hará de acuerdo con la siguiente fórmula redondeándose de conformidad con los criterios fijados en el pliego modelo. El único porcentaje ofertado se aplicará sobre el precio/hora máximo de cada uno de los perfiles. Los pequeños suministros accesorios necesarios para las reparaciones ordinarias se entienden incluidas en el precio. Esto incluye tornillos, tuercas o similares, siempre de valor inferior a 50€/intervención.
	Fórmula	Clasificación = $15 \cdot A / B$ Donde: - A: oferta a valorar - B: descuento más alto ofertado
	Justificación	Eficiencia en el uso de recursos público derivada de la reducción de precios ofertada por los licitadores, asignando puntos proporcionales a sus reducciones comparadas

CO3: Precio del suministro de cada lama de iroko o equivalente	Descripción	Se dará mayor puntuación a la oferta con la cifra más baja de las ofertas válidamente emitidas. El cálculo del resto de puntuaciones se hará de acuerdo con la siguiente fórmula redondeándose de conformidad con los criterios fijados en el pliego modelo. Si la cifra oferta coincide con el PBL/presupuesto máximo, la puntuación será 0 El precio máximo que se puede valorar, independientemente del ofertado, es 40,00 €
	Fórmula	Clasificación = $15 \cdot A / B$ Donde: - A: oferta más baja - B: oferta para evaluar
	Justificación	Eficiencia en el uso de recursos público derivada de la reducción de precios ofertada por los licitadores, asignando puntos proporcionales a sus reducciones comparadas

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

11. BAJA ANORMAL

Cálculo	• Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales. • Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta. • Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. • Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía. A estos efectos, se considera solo el precio del mantenimiento a tanto alzado.
----------------	--

Justificación	Son unos parámetros estandarizados que permiten calcular la baja anormal sobre la comparativa de las ofertas o, en su defecto, por comparación con el presupuesto, lo que permite, coherentemente con la fórmula de este pliego para el criterio precio, mantener el mismo parámetro de comparación en ambos casos.
----------------------	---

12. MESA DE CONTRATACIÓN

Procede	Sí. Las personas o cargos aquí relacionados pueden ser sustituidos
Composición	• Presidencia: D. Antonio Vos Saz • Vocal jurídico: D^a. Inmaculada Martorell Silgo • Vocal económico: D. Antonio Vos Saz. • Vocal técnico: D^a. María Arboledas Cique • Secretaría: D^a. Inmaculada Martorell Silgo

13. GARANTÍAS

Económica	Importe	Garantía definitiva por importe del 5% del precio de adjudicación a acreditar de forma previa a la adjudicación
	Plazo	Durante la ejecución del contrato y, en su caso, sus prórrogas
Técnica	Objeto de la garantía	Todos los materiales utilizados en la ejecución del contrato.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

	Plazo	Sin perjuicio de la duración del contrato, el contratista deberá ofrecer garantía de los materiales utilizados por el mismo plazo que ofrezca el fabricante de los mismos. Dicho plazo se contará a partir de la fecha de instalación.
	Objeto de la garantía	La instalación de los materiales y las reparaciones realizadas.
	Plazo	Deberán contar con una garantía de 1 año desde su instalación/realización.

14. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

Requisito	El adjudicatario deberá garantizar que, durante la ejecución del contrato, todos los productos utilizados en tareas de limpieza, mantenimiento o tratamiento de superficies de policarbonato y madera sean no agresivos ni degradantes para dichos materiales, asegurando en todo momento su conservación, durabilidad y correcto estado.
Forma de acreditación	El cumplimiento de esta condición se acreditará mediante la aportación, con carácter previo a su uso, de las fichas técnicas y/o fichas de seguridad de los productos empleados, en las que deberá constar expresamente su compatibilidad con superficies de policarbonato y madera o, en su defecto, la ausencia de componentes perjudiciales para dichos materiales. Asimismo, el órgano de contratación podrá requerir en cualquier momento documentación adicional o certificados del fabricante que avalen dicha compatibilidad.
Justificación	Esta condición se establece con el fin de proteger la integridad de los materiales existentes en las instalaciones objeto del contrato, evitando su deterioro prematuro, pérdida de propiedades físicas o estéticas, y reduciendo la necesidad de reparaciones o sustituciones. Igualmente, se persigue fomentar el uso de productos adecuados desde el punto de vista técnico y de conservación, contribuyendo a una gestión más eficiente y sostenible de los recursos.

Requisito	El adjudicatario deberá garantizar que, durante la ejecución del contrato tanto las laminas como los rastreles hayan sido fabricadas en madera de iroko o equivalente
Forma de acreditación	En caso de utilizar laminas y rastreles equivalentes a la madera de iroko el adjudicatario aportará previamente las correspondientes fichas técnicas y una muestra física representativa, acreditando características equivalentes a las existentes en cuando a especie o apariencia, tonalidad, veta, densidad, estabilidad dimensional, contenido de humedad, comportamiento frente a la intemperie y durabilidad. La aceptación de la equivalencia corresponderá al Responsable del Contrato.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

Justificación	Esta condición se establece por la necesidad de garantizar la correcta integración de los elementos a sustituir con la fachada existente, asegurando unas prestaciones adecuadas de durabilidad, estabilidad dimensional, resistencia a la intemperie y homogeneidad estética. Se admitirán materiales equivalentes siempre que acrediten técnicamente prestaciones similares a las exigidas.
----------------------	---

15. OBLIGACIONES ESENCIALES

Contractuales	Cumplimiento de los requisitos de calidad exigidos. Cumplimiento de la adscripción de medios. Cumplimiento de las mejoras ofertadas como criterios de adjudicación.
----------------------	--

Naturaleza	Obligatoria: Obligación contractual esencial
	Causa de resolución del contrato en caso de incumplimiento

16. DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN

Plazo	El licitador propuesto adjudicatario deberá presentar, en el caso de no haberla aportado con anterioridad, en el plazo de DIEZ (10) días hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera enviado el requerimiento la siguiente documentación
Documentación a presentar	1. Anexo I o DEUC y Anexo II: Declaración responsable del licitador propuesto adjudicatario, en caso de no haberlo aportado con anterioridad

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, INCLUYENDO LIMPIEZA Y CORRECTIVO DE LA FACHADA DEL PICADERO CUBIERTO PARA EL REAL CLUB DE CAMPO VILLA DE MADRID, S.A.

CCV/2026/00917

	- Escritura depositada e inscrita en el Registro Mercantil - Nombre, apellidos y DNI del apoderado y firmante del futuro contrato, acompañado de sus escrituras de poder - Certificación positiva expedida por la Administración Tributaria, acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias - Certificación expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social. - Documentación acreditativa de los criterios de selección: clasificación, solvencias y otras habilitaciones - Documentación acreditativa de los requisitos de la adscripción de medios - Documentación acreditativa de la constitución de los seguros y garantías mediante los Anexos IV, V o VI según la forma de constitución elegida por el licitador.
--	--

17. EJECUCIÓN

Lugar de ejecución	Real Club de Campo Villa de Madrid, S.A
---------------------------	---

18. FACTURACIÓN

Régimen de pago	La facturación correspondiente al mantenimiento preventivo se realizará mediante pagos cuatrimestrales, (de cuantía proporcional al precio anual ofertado por este concepto). Los pagos correspondientes al mantenimiento correctivo se realizarán conforme a la certificación de los trabajos realizados (previa aprobación del CCMV). El pago se hará efectivo entre el día 25 y el 30 del mes siguiente a la fecha de presentación de la correspondiente factura. Las facturas se deberán presentar en el CCMV por correo electrónico a la siguiente dirección: proveedores@ccvm.es antes del día 10 del mes en el que se realice el pago. Si no es así, el pago se retrasará al mes siguiente y siempre que se haya presentado por el medio mencionado.
------------------------	---

19. PENALIZACIONES

Demora en la prestación	- Por cada 1 semana de demora en la realización de la limpieza del policarbonato, se aplicará una penalidad de 100,00 €, reiterable. - Por cada 1 semana de demora en la revisión del sistema de fachada, se aplicará una penalidad de 120,00 €, reiterable. - Por cada 1 semana de demora en el mantenimiento de la madera de Iroko o equivalente la revisión del sistema de fachada, se aplicará una penalidad de 80,00 €, reiterable. - Por cada 1 día natural de retraso en la realización de tareas de mantenimiento correctivo, se aplicará una penalidad correspondiente al 1% del importe de la actuación.
Ejecución defectuosa	Si la prestación se ejecuta defectuosamente y no se corrige en el plazo de 7 días desde que se comunique, se aplicará una penalidad de 150,00

	€, reiterable, sin perjuicio de la facultad de resolución del contrato y de reclamación de daños y perjuicios atendidas las circunstancias
--	--

20. SUBCONTRATACIÓN

Modo	Obligación del subcontratista de indicar en la oferta la parte del contrato que tengan previsto subcontratar, señalando su importe, y el nombre o el perfil empresarial, definido por referencia a las condiciones de solvencia técnica o profesional de los subcontratistas.
Límites	No se permite la subcontratación de las siguientes tareas críticas debiendo las mismas ser ejecutadas directamente por el adjudicatario de conformidad con el artículo 215.2 LCSP: • Coordinación básica de las prestaciones del contrato. • Interlocución con la Entidad.

ACUERDO DE VALIDACIÓN POR EL QUE SE TIENE INICIADO Y APROBADO EL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN

Tipo de Contrato	Servicio	
Departamento solicitante	Dirección de Infraestructuras, Obras y Mantenimiento	
Valor estimado	420.000,00 €	
Presupuesto de licitación	Sin impuestos	420.000,00 €
	Con impuestos	508.200,00 €
Procedimiento	Abierto (no Sara)	
Plazo	Anualidades	3
	Duración inicial	36 meses
Autoría Pliego de Prescripciones Técnicas	Dirección de Infraestructuras, Obras y Mantenimiento	

Visto el expediente de referencia, en particular, la información integradora del cuadro de características particulares por la que se justifica la presente contratación, resultan los siguientes

• ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Con remisión a lo expuesto en el cuadro de características particulares justificativo y regulador (CCP) asociado a este Acuerdo.

SEGUNDO. La Entidad certifica que existe el crédito presupuestario preciso relativo al periodo de duración del Contrato para atender a las obligaciones económicas.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

• FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La Entidad constituye, a los efectos previstos en el artículo 3.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante "LCSP"), una entidad del sector público que tiene la condición de "poder adjudicador" distinto de las Administraciones Públicas.

SEGUNDO. En la adjudicación de los contratos la Entidad deberá respetar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación. Asimismo, dicha adjudicación se deberá realizar necesariamente conforme a lo dispuesto en los artículos 317 y 318 de la LCSP.

TERCERO. Es órgano competente para contratar en el presente expediente el firmante.

CUARTO. Conforme a los artículos 122 y siguientes de la Ley de Contratos del Sector Público, "*Los pliegos de cláusulas administrativas particulares deberán aprobarse previamente a la autorización del gasto o conjuntamente con ella*". Estos pliegos serán parte integrante del contrato, en concreto, los PCAP modelo publicado convenientemente en el perfil del contratante de la Entidad, así como el CCP.

QUINTO. Con el fin de asegurar en la adjudicación de los contratos el acceso público a la información contractual y, por tanto, respetar los principios de transparencia, concurrencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, el órgano de contratación de la Entidad difundirá en su perfil de contratante mediante la Plataforma de Contratación del Sector Público, los Pliegos Modelo, el Cuadro de Características Particulares y Técnicas relativas al expediente de referencia.

Vistos los antecedentes de hecho concurrentes y los fundamentos de derecho de aplicación,

- **ACUERDO**

PRIMERO. Aprobar un gasto de 420.000,00 € (sin IVA), 508.200 € (con IVA) correspondiente al presupuesto base de licitación.

SEGUNDO. Iniciar y aprobar el presente expediente de contratación que se tramitará de forma ordinaria y mediante el procedimiento Abierto (no Sara), así como la memoria justificativa integradora del cuadro de características particulares y el pliego de prescripciones técnicas que regularán la tramitación y ejecución del contrato.

Madrid,

El órgano de Contratación

Juan Carlos Vera Pró
Gerente

Antonio Vos Saz
Director financiero y comercial