



Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

Área de Gestión Patrimonial  
Subdirección General de Análisis y Organización  
Secretaría General Técnica  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA  
Y AGRICULTURA

## **MEMORIA SOBRE EL CÁLCULO DEL PRECIO DE LICITACIÓN DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA**

EXPTE.: A/SER-017616/2022

El contrato tiene por objeto la prestación por personal especializado del servicio de mantenimiento preventivo, con la periodicidad contratada, y correctivo de los sistemas de climatización en diversas dependencias de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, garantizando su correcto funcionamiento conforme a la legislación vigente, según la instalación de la que se trate. El objeto del contrato comprende los siguientes edificios y locales:

- Edificio sito en c/ Alcalá, 16, de Madrid (solamente el de algunos equipos autónomos).
- Edificio sito en c/ Gran Vía, 3, de Madrid
- Las sedes ambientales en los términos municipales de Móstoles, Torrejón de Ardoz y San Lorenzo de El Escorial.
- Edificio sito en la c/ Braganza, s/n, de Madrid
- Oficina de Vivienda ubicada en avda. de Asturias, 28 y 30, de Madrid
- Edificio sito en la c/ Honrubia 8H, planta baja, local nº 1, de Madrid.

El plazo de ejecución del contrato se extenderá desde la fecha de formalización del contrato, durante los 24 meses posteriores, procediéndose en tal caso a reajustar los importes de las correspondientes anualidades.

En el presupuesto, se dará cumplimiento al salario especificado en la Resolución de 16 de febrero de 2022, de la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Economía, Hacienda y empleo, sobre registro, depósito y publicación de la revisión salarial 2022 del Convenio Colectivo del sector Industria, Servicios e Instalaciones del Metal, suscrito por la Comisión Negociadora (código número 28003715011982), para el técnico perteneciente al menos al grupo profesional 3 y para el operador como ayudante.

El cálculo del presupuesto base de licitación, se ha calculado en base a los presupuestos de mantenimiento de los equipos de climatización recibidos para los contratos de los años 2018,

2019, 2020, 2021 y el vigente contrato menor del 2022 cuya vigencia finaliza el 30 de junio de 2022.

Para las anualidades 2018, 2019, 2020, 2021, los inmuebles presupuestados fueron:

- Edificio sito en c/ Alcalá, 16, de Madrid
- Edificio sito en c/ Gran Vía, 3, de Madrid
- Las sedes ambientales en los términos municipales de Móstoles, Torrejón de Ardoz y San Lorenzo de El Escorial.

Tras los procesos de reorganización administrativa derivados del Decreto 237/2021, de 17 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura y como consecuencia de los cambios de adscripción de inmuebles, el actual contrato debe contemplar el mantenimiento de las instalaciones de climatización de los siguientes inmuebles a partir del 1 de julio de 2022:

- Edificio sito en c/ Alcalá, 16, de Madrid (solamente el de algunos equipos autónomos).
- Edificio sito en c/ Gran Vía, 3, de Madrid.
- Las sedes ambientales en los términos municipales de Móstoles, Torrejón de Ardoz y San Lorenzo de El Escorial.
- Edificio sito en la c/ Braganza, s/n, de Madrid.
- Oficina de Vivienda ubicada en avda. de Asturias, 28 y 30, de Madrid.
- Edificio sito en la c/ Honrubia 8H, planta baja, local nº 1, de Madrid.

Para el cálculo del precio de licitación se han considerado las medias aritméticas de los presupuestos recibidos para cada uno de los años y posteriormente, la media aritmética de todos los años 2018, 2019, 2020 y 2021. De tal forma que;

AÑO	EMPRESA	PRESUPUESTO ANUAL (sin IVA)	PRESUPUESTO MENSUAL (sin IVA)	MEDIA MENSUAL (sin IVA)
2018	Clece, S.A.	16.913,01	1.409,42	1.281,27
	Eulen, S.A.	17.142,78	1.428,57	

	FCC, SAU	12.069,92	1.005,83	
2019	Boscoluz Clima	12.760,00	1.063,33	980,86
	Teviser Servicios, S.L.	10.300,00	858,33	
	FCC, SAU	12.250,96	1.020,91	
2020	Boscoluz Clima	12.760,00	1.063,33	1.047,23
	FCC, SAU	12.373,45	1.031,12	
2021	FCC, SAU	12.373,45	1.031,12	1.032,06
	Boscoluz Clima	12.396,00	1.033,00	
MEDIA ARITMETICA				1.085,35

La antigua Consejería de Vivienda y Administración Local, para el contrato de mantenimiento de las instalaciones de climatización del año 2020, recibió una única oferta económica para los siguientes edificios:

- Calle Maudes 17, con 9.100 m<sup>2</sup>
- Calle Braganza s/n, con 3.000 m<sup>2</sup>
- Avenida Asturias 28 y 30, con 1.220 m<sup>2</sup>
- Calle Honrubia 8

La oferta para el mantenimiento de estas instalaciones fue de 1.699,45 €/mes.

Para el cálculo del precio de licitación de este contrato de 2020, se ha tenido en cuenta la parte proporcional para cada uno de los inmuebles, en función de la superficie de cada uno de ellos, ya que el edificio de la calle Maudes no es objeto del presente contrato:

$$- 1.699,45 \text{ €} / 13.320 \text{ m}^2 = 0,128 \text{ €} / \text{m}^2$$

Por lo que, el coste mensual de mantenimiento para los edificios de la calle Braganza, avenida Asturias y la calle Honrubia que en el año 2022 se encuentran adscritos a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura sería:

-  $0,128 \text{ € / m}^2 \times 4.220 \text{ m}^2 = 538,41 \text{ € / mes}$

En los años 2018, 2019, 2020 y 2021, la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, no tenía adscritos los edificios de calle Braganza, avenida Asturias y la calle Honrubia por lo que, a la media aritmética anteriormente calculada de estos años para los edificios en calle Alcalá, calle Gran Vía y las sedes ambientales en los términos municipales de Móstoles, Torrejón de Ardoz y San Lorenzo de El Escorial, habría que sumarles el coste de mantenimiento del resto de inmuebles, lo que resultaría:

-  $1.085,35 + 538,41 = 1.623,77 \text{ €/mes}$

Para el año 2022, para las instalaciones que actualmente son objeto de este contrato, se solicitaron tres presupuestos para la ejecución de los trabajos desde el 1 de enero de 2022 hasta el 30 de junio de 2022, recibándose únicamente una oferta por importe de 10.656,23 € (IVA excluido).

Por lo tanto, se estima el coste, excluido IVA, del mantenimiento de un mes en 1.776,04 € (IVA excluido).

Por tanto, tomando los siguientes datos:

- Media de coste total de mantenimiento de las instalaciones de climatización para los años 2018, 2019, 2020 y 2021 para los edificios de calle Braganza, avenida Asturias, calle Honrubia, calle Alcalá, calle Gran Vía y las sedes ambientales en los términos municipales de Móstoles, Torrejón de Ardoz y San Lorenzo de El Escorial, es de **1.623,77 €/mes.**
- Media de coste total de mantenimiento de las instalaciones de climatización para el año 2022 para los edificios de calle Braganza, avenida Asturias, calle Honrubia, calle Alcalá, calle Gran Vía y las sedes ambientales en los términos municipales de Móstoles, Torrejón de Ardoz y San Lorenzo de El Escorial, es de en **1.776,04 €/mes.**

Por lo que se estima que el importe de mensual de licitación del mantenimiento de las instalaciones de climatización es:

-  $1.623,77 + 1.776,04 / 2 = 1.699,90$  €/mes (IVA excluido)

Conforme la instrucción de la Intervención General de 30 de octubre de 2019, en los expedientes de gasto que incluyan en su ejecución el mes de diciembre, y en el caso de que se haya previsto un procedimiento de comprobación de la conformidad de los servicios realizados, el importe correspondiente a la mensualidad de diciembre se imputará con cargo al crédito del ejercicio siguiente.

Por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en esta instrucción, y teniendo en cuenta que el coste del mantenimiento preventivo y correctivo de las citadas instalaciones para un semestre, estimamos la cuantificación del coste del contrato, distribuido en anualidades en:

- Se estima el coste, excluido IVA, de **mantenimiento de un mes en 1.699,90 €** (IVA excluido).

- Anualidad 2022: Coste de 1 de diciembre de 2022 (0 meses): 0 €.

**Coste total con IVA: 0 €.**

- Anualidad 2023: Coste de 1 de enero de 2023 a 31 de diciembre de 2023 (12 meses): 20.398,8 €.

**Coste total con IVA: 24.682,55 €.**

- Anualidad 2024: Coste de 1 de enero de 2024 a 30 de noviembre de 2024 (12 meses): 20.398,8 €.

**Coste total con IVA: 24.682,55 €.**

Resultando un **presupuesto inicial del contrato** de CUARENTA MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS DE EURO (IVA excluido) **(40.797,60 €)**.

- Gastos Generales:
  - o Gastos corrientes (seguros, avales, telefonía, comidas, viajes, honorarios...)
  - o Gastos de central y/o región. Parte de coste de estructura de los servicios centrales de la compañía asignados a la actividad de modo directo a su cifra de negocio o ventas.
  - o Gastos financieros. Gastos originados por la gestión financiera de la actividad, financiación de la demora en los pagos.

- Beneficio Industrial. Ganancia bruta antes de impuestos descontados el resto de costes. En cada caso y para cada empresa, relación de actividades o servicios prestados e imputación de beneficio y gastos de central.

Dada la falta de uniformidad en los criterios de asignación de estos costes y la dificultad de su conocimiento exhaustivo que sólo puede salir de un análisis de las cuentas de resultado de cada contrato o gestión, se propone un porcentaje del 6%.

De este modo el incremento del coste será:  $40.797,60 \times 0,06 = 2.447,86 \text{ €}$

El contrato podrá modificarse, cuando concurra cualquiera de las siguientes causas:

- Traslado de cualquiera de las dependencias de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura como consecuencia de la resolución del contrato de arrendamiento de alguno de los inmuebles en los que se ubican las instalaciones objeto de contrato.
- Incorporación de nuevas sedes o instalaciones distintas de las recogidas en el pliego de prescripciones técnicas, o cese de actividad en una determinada sede. Traslado del uso del inmueble a otra organización.
- Modificaciones en la estructura de la Comunidad de Madrid que supongan la adscripción o desadscripción de sedes o instalaciones.
- Aumento o disminución sustancial de la actividad administrativa en un inmueble adscrito a la Consejería, como consecuencia de una reasignación de efectivos, de la asunción de nuevas competencias o servicios o del traspaso de competencias y servicios entre Consejerías.
- Alteración de los entornos de las sedes o instalaciones recogidas en el pliego de prescripciones técnicas, como consecuencia de obras que dificulten el acceso a los edificios.

Se estima en un 20% el porcentaje de modificación del contrato inicial sobre el coste sin IVA (8.159,52 €) (Excluido el IVA).

La base imponible (Excluido el IVA).:

- Presupuesto inicial del contrato (IVA excluido):	40.797,60 €
- Gastos Generales y Beneficio Industrial (6%):	<u>2.447,86 €</u>
<b>TOTAL:</b>	<b>43.245,46 €</b>

El valor estimado del contrato es:

- La base imponible del contrato (IVA excluido):	40.797,60 €
- 20% el porcentaje de modificación del contrato inicial	<u>8.159,52 €</u>
<b>TOTAL</b>	<b>51.404,98 €</b>

El presupuesto de licitación es de CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTI SIETE CON UN CÉNTIMO DE EUROS (52.327,01 euros, I.V.A incluido). Dicho gasto se imputará al subconcepto 21300, Centro Gestor 160010000 Programa 456M, del vigente Presupuesto de Gastos de la Comunidad de Madrid.

La distribución por anualidades de dicho importe se hará del siguiente modo:

Año 2022:	0 euros
Año 2023:	26.163,50 euros I.V.A. incluido
Año 2024:	<u>26.163,51 euros I.V.A. incluido</u>
<b>TOTAL</b>	<b>52.327,01 euros, I.V.A incluido</b>

Madrid, a la fecha de la firma  
EL JEFE DE ÁREA DE GESTIÓN PATRIMONIAL  
P.A. La Técnico de Apoyo de la Subdirección  
de Análisis y Organización

Firmado digitalmente por: GONZALEZ GARCIA RAQUEL  
Fecha: 2022.08.02 09:46