



A/SER-026819/2023

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PRIMER MODIFICADO DEL CONTRATO DENOMINADO “MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE ASCENSORES, SALVAESCALERAS Y AUTOMATISMOS DE LAS OFICINAS DE EMPLEO, CENTROS DE FORMACIÓN Y SEDES UBICADAS EN VÍA LUSITANA N.º 21 Y PRINCESA N.º 5 DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO”

Con fecha 28 de diciembre de 2023 se formalizó el contrato para la prestación del servicio **“Mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores, salvaescaleras y automatismos de las oficinas de empleo, centros de formación y sedes ubicadas en Vía Lusitana n.º 21 y Princesa n.º 5 de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo”**, expediente A/SER-026819/2023. El importe de adjudicación, IVA incluido, es de 93.933,32 euros desglosado en los siguientes conceptos: base imponible de mantenimiento preventivo 18.286,88 euros; base imponible de mantenimiento correctivo 59.343,96 euros. El período de ejecución del indicado contrato es de 12 meses, del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

Por otra parte, la cláusula 1.22 del Pliego de Cláusulas Administrativas prevé la posibilidad de modificación del contrato hasta un 20%, tanto por incremento como por decremento, disponiendo, entre otras, las siguientes causas de modificación: **“Resolución de cualquiera de los contratos de arrendamiento suscritos entre la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo y los arrendadores de cualquiera de los edificios o locales indicados en el Anexo del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT)” y/o “Reagrupación o traslado de cualquiera de las unidades adscritas a la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo”**.

Las necesidades de minoración del servicio de mantenimiento de instalaciones de aparatos elevadores y resto de automatismos previstas son las siguientes:

- En 2026 han comenzado las obras de remodelación de la Oficina de Empleo de Águeda Díez, ubicada en la Plaza de Águeda Díez n.º 4. Durante las obras se va a cambiar el ascensor y se va a retirar el salvaescaleras.

La modificación en este caso afecta a la retirada del salvaescaleras, por lo que únicamente será necesario realizar el mantenimiento del ascensor que dejen instalado en la oficina de empleo. El plazo afectado durante el año 2026 será de 7 meses.

- En 2026 se ha resuelto el contrato de arrendamiento del local ubicado en la calle Méndez Álvaro n.º 7, sede de la Oficina de Empleo de Atocha, reubicándose el personal de la misma en un nuevo local situado en la calle Ombú n.º 3, de Madrid.



En la antigua dirección existía un elevador de cuyo mantenimiento era responsable la Consejería.

Al abandonar dicho local y no haber ningún ascensor en la nueva ubicación que deba ser mantenimiento por la Comunidad de Madrid, se elimina otro ascensor de la lista a mantener. En este caso el plazo afectado durante el año 2026 será también de 7 meses.

- Está previsto abandonar la sede ubicada en la calle Vía Lusitana n.º 21 el 31 de julio de 2026, resolviendo el contrato de arrendamiento actual.

Por tanto, dejará de prestarse en esta sede, por parte de la empresa Kone, el servicio de mantenimiento de ascensores, puertas correderas, porteros automáticos y barreras a partir del 1 de agosto de 2026. Es decir, el plazo afectado durante el año 2026 será de 5 meses para todos los equipos mencionados.

Por todo ello, se hace necesaria la tramitación de la correspondiente modificación del contrato para la minoración de servicios de mantenimiento en las sedes de Vía Lusitana n.º 21, Oficina de Empleo de Atocha, y Oficina de Empleo de Águeda Díez.

El modificado del contrato debe iniciar su ejecución el **1 de junio de 2026** o el día siguiente al de la formalización del modificado, si éste fuera posterior, y finalizar el día **31 de diciembre de 2026**.

El contrato contempla dos tipos de servicios:

- Mantenimiento preventivo, calculado a partir de las horas estimadas necesarias para ejecutar las revisiones reglamentarias y el coste por hora del personal técnico, así como el tiempo necesario para el desplazamiento y duración del mantenimiento preventivo.
- Mantenimiento correctivo, cuyo importe se determinó basándose en los presupuestos de reparaciones previas derivadas de averías, de correcciones de anomalías detectadas durante el mantenimiento preventivo o de OCAs, etc.

Cálculo importe del modificado:

Para realizar el cálculo del modificado se parte del importe de adjudicación del contrato, tomando como base los diferentes conceptos que formaron parte del importe de licitación.

Dado que el pliego de cláusulas administrativas particulares recoge una modificación de hasta el 20% del precio de adjudicación del contrato, sin IVA, el modificado podrá

alcanzar los **15.526,17** euros (sin IVA), siendo éste el importe límite del modificado por incremento y decremento.

1. Minoración en el importe de mantenimiento preventivo

Para el cálculo del importe a minorar del mantenimiento preventivo que se deja de ejecutar tras los cambios previstos en sedes, debemos conocer cuál es la composición inicial del mantenimiento preventivo partiendo desde la licitación. A todos los importes de licitación, se les aplicará posteriormente el porcentaje de baja que la empresa presentó en su proposición económica, que fue del **59,094915%**. Se redondea a 6 decimales para ajustarlo al importe ofertado por la empresa en el preventivo.

- Horas de servicio.

Para conocer las horas de servicio, debemos calcular las horas asignadas para los trabajos de mantenimiento preventivo de las instalaciones. El desglose es el siguiente:

			AUTOMATISMOS		
	ASCENSORES- ELEVADORES	SALVAESCALERAS	PUERTAS	BARRERAS	PORTEROS
UNIDADES	21	5	13	2	9
HORAS MENSUALES PREVENTIVO por unidad	4	1	1	1	0,25
TOTAL HORAS AL AÑO	1.008,00	60,00	156,00	24,00	27,00

Debemos incluir también las horas de desplazamiento, calculadas de la siguiente manera:

	DIRECCIONES DE TRABAJO	DESPLAZAMIENTOS ANUALES	TIEMPO MEDIO	TIEMPO ANUAL EMPLEADO
DESPLAZAMIENTOS	18	12	0,66	142,56

Como conclusión, sumando las horas dedicadas a los trabajos de mantenimiento preventivo y las horas dedicadas al desplazamiento, el resultado es el siguiente:

Número total anual de horas mantenimiento	1.275,00
Horas de desplazamiento	142,56
Total tiempo	1.417,56

- Costes salariales.

Para obtener el precio hora de licitación, se eligió el convenio más actualizado del sector, de la empresa Zardoya Otis, publicado en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2024. El desglose de los diferentes conceptos, fue el siguiente:

Jornada anual	1.714,00
Salario bruto	33.711,85
Costes sociales	
Contingencias comunes (24,18%)	8.151,53
Desempleo (5,50%)	1.854,15
FOGASA (0,20%)	67,42
Formación Profesional (0,60%)	202,27
Contingencias profesionales (3,60%)	1.213,63
Total costes sociales empresa	11.489,00
TOTAL COSTE ANUAL EMPRESA	45.200,85

Coste hora	26,37
------------	--------------

Por tanto, el precio hora para el cálculo de los trabajos de mantenimiento preventivo, es de 26,37 euros, resultando del total del coste anual de la empresa entre la jornada anual de 1.714h.

- Costes OCAs.

Dentro del coste de preventivo se incluyó la contratación de los Organismos de Control Autorizados (OCAs), visitas de acompañamiento, y el pago de las tasas que en su caso correspondan para realizar las inspecciones periódicas de los ascensores. Se estimó una media de ocho OCAs anuales.

Nº OCAs	Coste medio	Importe total OCAs
8	133,31 €	1.066,48 €

- Costes líneas de comunicación GSM o digital bidireccionales.

Mantenimiento mensual de las líneas de comunicación GSM o digitales bidireccionales en ascensores. El coste medio de la línea se obtiene a partir de valores de mercado.

Coste mensual líneas GSM	Nº Líneas	Importe Total (12 meses)
10,00 €	21	2.520,00 €

Teniendo en cuenta todos estos conceptos, debemos añadir las siguientes modificaciones en el contrato:

- Retirada de 5 ascensores, 5 puertas correderas, 4 porteros, y 2 barreras automáticas en la sede de Vía Lusitana 21. El plazo afectado es de 5 meses.
- Retirada de 1 ascensor en la oficina de empleo de Atocha, por abandono del local de la antigua dirección. El plazo afectado es de 7 meses.
- Retirada de 1 salvaescaleras en la oficina de empleo de Águeda Díez tras las obras llevada a cabo en dicha oficina. El plazo afectado es de 7 meses.

Las modificaciones que traen aparejadas estas sedes, se reflejan en el importe de horas del mantenimiento preventivo, de la siguiente manera:

- o Horas a minorar en Vía Lusitana, 21 (5 meses).

		AUTOMATISMOS		
	ASCENSORES-ELEVADORES	PUERTAS	BARRERAS	PORTEROS
UNIDADES	5	5	2	4
HORAS MENSUALES PREVENTIVO	4	1	1	0,25
TOTAL HORAS	100	25	10	5,00

- o Horas a minorar en oficina de Empleo de Atocha (7 meses)

	ASCENSORES-ELEVADORES
UNIDADES	1
HORAS MENSUALES PREVENTIVO	4
TOTAL HORAS	28

- o Horas a minorar en oficina de empleo de Águeda Díez (7 meses)

	SALVAESCALERAS
UNIDADES	1
HORAS MENSUALES PREVENTIVO	1
TOTAL HORAS	7

En cuanto a los desplazamientos, la minoración de horas se refleja de la siguiente manera:

	DIRECCIONES DE TRABAJO	DESPLAZAMIENTOS MENSUALES	TIEMPO MEDIO	TIEMPO ANUAL EMPLEADO
Vía Lusitana 21	1	5	0,66	3,3
OE Atocha	1	7	0,66	4,62
			Total	7,92

Por tanto, el número de horas totales que se minoran en el contrato compensando las diferentes actuaciones es el siguiente:

	HORAS SERV. MANT PREVENTIVO	HORAS DESPLAZAMIENTO	TOTAL HORAS
Vía Lusitana, 21	140	3,3	143,3
OE Atocha	28	4,62	32,62
OE Águeda Díez	7	0	7
		Total	182,92

○ OCA's.

No se ven alterados los importes por no verse afectada ninguna instalación por este concepto.

○ Líneas GSM.

De la misma manera que en el caso de las horas de servicio, hay minoración e incremento, por las actuaciones en las distintas sedes, para el caso de las líneas GSM, se produce la siguiente circunstancia:

	INSTALACIONES	MESES
Vía Lusitana	5	5
Oficina de Empleo Atocha	1	7

Para obtener el importe total a minorar del modificado, se recalculan los conceptos mencionados aplicando la baja ofertada por la empresa durante el proceso de licitación (**59,094915%**), **redondeando a 6 decimales para una mayor precisión. El cálculo se realizará, además, diferenciando las actuaciones realizadas según el comienzo del modificado para cada una de ellas. Para la obtención del cálculo final correspondiente al mantenimiento preventivo, se redondea a 2 decimales para ajustar los importes.**

Periodo	Costes salariales	Gastos Generales (4%)	Benef. Industrial (6%)	Coste tarjetas líneas	Coste OCA	B.I. Preventivo a modificar
Junio a diciembre 2026	427,37 €	17,09 €	25,64 €	28,63 €	0,00 €	498,73 €
Agosto a a diciembre 2026	1.545,73 €	61,83 €	92,74 €	102,26 €	0,00 €	1.802,56 €
TOTAL	1.973,10 €	78,92 €	118,38 €	130,90 €	0,00 €	2.301,29 €

El nuevo importe del mantenimiento preventivo para el ejercicio 2026 se obtiene restando dicha deducción al importe inicialmente previsto en el contrato.

- Mantenimiento preventivo contrato inicial, sin IVA = 18.286,88 €
- Deducción prevista mantenimiento preventivo, sin IVA = 2.301,29 €
- Mantenimiento preventivo modificado para 2026, sin IVA = 15.985,59 €

Abono del importe del modificado en mantenimiento preventivo.

Conforme establece el apartado 24 de la Clausula 1 del Pliego de Prescripciones Administrativas Particulares (PCAP), el mantenimiento preventivo debe abonarse mediante una cantidad fija mensual, obtenida dividiendo la oferta de la empresa para los mantenimientos preventivos (apartado a) del modelo de proposición económica del Anexo I.1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares) entre el número de meses de ejecución del contrato.

Debido a que el modificado actúa sobre diferentes periodos temporales (OE Atocha y OE Águeda Díez comienzan su vigencia en junio de 2026, Vía Lusitana 21 comienza su vigencia en agosto de 2026), tras el ajuste económico el nuevo importe mensual, **sin IVA**, será de **1.452,28 € desde junio de 2026**, y de **1.091,77 € desde agosto de 2026**.

2. Modificación del mantenimiento correctivo

Cálculo del contrato inicial.

El importe asignado al mantenimiento correctivo en el contrato inicial asciende a 59.343,96 € (sin IVA).

Dicho importe tenía en cuenta 8 OCA's anuales, así como la subsanación de los defectos encontradas en dichas OCA's, reparaciones por vandalismo, adaptaciones a normativa y correcciones de anomalías detectadas durante el mantenimiento preventivo.

Es importante señalar que, conforme a lo previsto en los pliegos, el mantenimiento correctivo no constituye un importe cerrado, sino una bolsa económica cuyo gasto real depende de las averías o incidencias que se produzcan durante la ejecución del contrato.

La oferta del adjudicatario consiste en un porcentaje de baja aplicable a los precios unitarios y no se ve afectada por modificaciones del número de sede o por la intensidad de las averías, dado que su naturaleza es reactiva y no programable.

Ajuste por modificaciones en la estructura de sedes en la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid.

La baja del edificio de Vía Lusitana n.º 21, efectiva el 31 de julio de 2026, así como la de la antigua sede de la Oficina de Empleo de Atocha y la retirada del salvaescaleras de la Oficina de Empleo de Águeda Díez, no supone una reducción del importe previsto para el mantenimiento correctivo.

Aunque estas modificaciones afectarán a las actuaciones de mantenimiento preventivo a partir de junio de 2026 para las Oficinas de Empleo de Águeda Díez y Atocha, y a partir de agosto de 2026 para Vía Lusitana n.º 21, no existe relación directa entre la disminución de revisiones periódicas y la carga de trabajo correctivo.

El hecho de que exista esta modificación de sedes no garantiza una variación proporcional de averías, ya que el comportamiento del mantenimiento correctivo depende de la aparición irregular e imprevisible de incidencias.

Cálculo importe del modificado en mantenimiento correctivo

Conforme al apartado 4 de la Cláusula I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), el remanente que se genera tras aplicar la baja efectuada por el adjudicatario sobre el importe previsto para el mantenimiento preventivo pasará a integrar la bolsa económica destinada a cubrir los costes derivados de realizar las operaciones de mantenimiento correctivo. Este mecanismo garantiza la coherencia entre la adjudicación y la ejecución del contrato, de forma que cualquier reducción del mantenimiento preventivo por modificaciones en el alcance no altera los precios ni la estructura económica de la oferta.

Como consecuencia de la reducción del mantenimiento preventivo derivada de la alteración en las instalaciones de las sedes mencionadas, el importe actualizado del mantenimiento preventivo para 2026 se ha fijado en 15.985,59 €, excluyendo el IVA, lo que supone una reducción final de 2.301,29 €, (sin IVA), respecto al importe inicialmente previsto. Dicho remanente se integra directamente en el mantenimiento correctivo, tal y como establece el PPTP.

En consecuencia, el importe disponible para el mantenimiento correctivo en el ejercicio 2026 queda establecido en 61.645,25 € (sin IVA), resultante de sumar el importe inicialmente previsto para el mantenimiento correctivo (59.343,96) más el remanente procedente del mantenimiento preventivo (2.301,29 €).

3. Modificación del contrato

Actualmente los importes vigentes del contrato son los siguientes:

CONTRATO INICIAL	BASE IMPONIBLE	IVA (21%)	TOTAL
Mantenimiento preventivo	18.286,88		
Mantenimiento correctivo	59.343,96		
Importe de adjudicación	77.630,84 €	16.302,48 €	93.933,32 €

De acuerdo con la modificación del alcance del mantenimiento preventivo derivada de la alteración en el censo de edificios adscritos a este contrato, pertenecientes a la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, se ha actualizado el importe del mantenimiento preventivo para el ejercicio 2026, obteniéndose una base imponible de **15.985,59 € (sin IVA)**. Este ajuste genera un remanente de correctivo, incrementando su disponibilidad para actuaciones no programadas. En consecuencia, el mantenimiento correctivo pasa a disponer de una base imponible ajustada de **61.645,25 € (sin IVA)**, sin que ello implique modificación de la oferta económica presentada por el adjudicatario.

Los importes actualizados del contrato resultan por tanto los siguientes:

CONTRATO INICIAL	BASE IMPONIBLE	IVA (21%)	TOTAL
Mantenimiento preventivo	15.985,59 €		
Mantenimiento correctivo	61.645,25 €		
Importe de adjudicación	77.630,84 €	16.302,48 €	93.933,32 €

En Madrid, a fecha de la firma
EL JEFE DE DIVISIÓN DE ANÁLISIS Y ORGANIZACIÓN

Firmado digitalmente por: GARCÍA NAVARRO TOMAS
Fecha: 2026.05.04 13:55