

A/SER-022327/2024

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PRIMER MODIFICADO DEL CONTRATO DENOMINADO “MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES, EQUIPOS Y SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN DIVERSAS SEDES DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO”**

Con fecha 19 de diciembre de 2024 se formalizó el contrato para la prestación del servicio de “Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones, equipos y sistemas de protección contra incendios en diversas sedes de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo”, expediente nº A/SER-022327/2024. El importe de adjudicación, IVA incluido, es de 136.185,14 euros. El período de ejecución del indicado contrato es de 12 meses, del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025. El contrato fue prorrogado con fecha de formalización de 21 de agosto de 2025, y un plazo de ejecución de 12 meses, del 1 de enero al 31 de diciembre de 2026.

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 I del Pliego de Prescripciones Técnicas.” y/o “Reagrupación o traslados de cualquiera de las unidades adscritas a la Consejería que tengan como consecuencia la desadscripción de las sedes asociadas a dicha Consejería de Economía, Hacienda y Empleo”.***

Está previsto el abandono de la sede ubicada en la calle Vía Lusitana, 21 el 31 de julio de 2026, resolviendo el contrato de arrendamiento suscrito entre la propiedad de esta sede y la Comunidad de Madrid. El personal de dicha sede será reubicado en la sede sita en la calle de Ramírez de Prado, 5bis. El objetivo es centralizar en Ramírez de Prado, cinco de las seis direcciones generales de la Viceconsejería de Economía y Empleo (D.G. de Economía e Industria; D.G. de Comercio, Consumo y Servicios; D.G. de Autónomos y Emprendimiento; D.G. de Formación; y D.G. del Servicio Público de Empleo) Este traslado supone abandonar el edificio de Vía Lusitana, no siendo necesario por tanto realizar el mantenimiento de PCI con este contrato a partir del 1 de agosto de 2026.

Como consecuencia, procede la exclusión de dicha sede del contrato, lo que implica ajustes en los importes correspondientes al mantenimiento preventivo y correctivo para el ejercicio 2026.

El contrato contempla dos tipos de servicios:

- Mantenimiento preventivo de las instalaciones de PCI, calculado a partir de las horas estimadas necesarias para la ejecutar revisiones reglamentarias y el coste por hora del personal técnico.

- Mantenimiento correctivo, cuyo importe se determinó mediante la experiencia de contratos anteriores, las inversiones necesarias para cumplir con el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios; y la adecuación e inscripción de instalaciones de PCI en centros de formación y oficinas de empleo.

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

### **Modificación del mantenimiento preventivo**

### Cálculo del contrato inicial

El contrato contemplaba un total de 2.135 horas destinadas al mantenimiento preventivo, considerando las revisiones establecidas en el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios:

- 4 revisiones trimestrales.
- 1 revisión anual.

El importe correspondiente a dichas horas asciende a 30.995,88 € (sin IVA).

A continuación, se proporciona el cálculo, en el que se tuvieron en cuenta los tiempos de revisión de cada componente de las instalaciones objeto del contrato:

[illegible]

## Ajuste por baja edificio VÍA LUSITANA, 21 MADRID

Dado que la sede administrativa de VÍA LUSITANA, 21 permanecerá operativa hasta el 31 de julio de 2026, durante este ejercicio 2026 se van a llevar a cabo tres revisiones trimestres y una revisión anual que realizamos a primeros de año.

Por ello, se ha realizado un cálculo específico de las horas vinculadas a los componentes de PCI de la sede, obteniéndose un total de 51,94 horas a deducir. Se proporciona dicho cálculo:

	Nº Aprox. Unidades	TIEMPO REVISIÓN ANUAL(min)	TIEMPO REVISIÓN TRIMESTRAL (Min)	TIEMPO TOTAL EN UN AÑO (min) (4 trimestres 1 anual)	Minutos/A anuales	Horas/ anuales
EXTINTOR (incluye etiquetado)	142	10,8	9	9	1278	21,30
BIE	42	15	12	12	504	8,40
HIDRANTE	1	19,5	14,5	14,5	14,5	0,24
CASETA HIDRANTE	1	12	12	12	12	0,20
REPINTADO HIDRANTE	1	20		0	0	0,00
CENTRAL DETECCION	3	90	30	30	90	1,50
CENTRAL DETECCION CO2/GAS	2	150	60	60	120	2,00
INDICADOR DE ACCIÓN	0	1,2	0,6	0,6	0	0,00
DETECTOR	797	4,2	0,6	0,6	478,2	7,97
RETENEDOR	48	3	0,6	0,6	28,8	0,48
PULSADOR	42	3	0,6	0,6	25,2	0,42
SIRENAS	14	3	0,6	0,6	8,4	0,14
EXTRACTOR DE GAS	4	48	15	15	60	1,00
GRUPO DE PRESION	1	240	120	120	120	2,00
MODULO	0	1,8	0,6	0,6	0	0,00
EXUTORIO	0	90	30	30	0	0,00
LUCES EMERGENCIA	449	1,8	0,6	0,6	269,4	4,49
FUENTE ALIMENTACION	6	21	18	18	108	1,8
DESPLAZAMIENTOS PREVENTIVOS (4 trimestres y 1 anual)	1	60		0	0	0
Total tiempo horas						51,94

## Cálculo importe del modificado en mantenimiento preventivo

Para el cálculo del importe a deducir del mantenimiento preventivo se ha aplicado un criterio estrictamente proporcional entre el número de horas estimadas en el contrato y el importe económico asociado a dichas horas.

El contrato establece:

- Horas totales estimadas para mantenimiento preventivo: 2.135 horas.
- Importe total del mantenimiento preventivo: 30.995,88 € (sin IVA).

El coste unitario por hora resulta por tanto a 14,5180 €/h.

Como consecuencia de la baja de la sede de VÍA LUSITANA, 21; y tras el análisis técnico de los componentes de PCI, se ha determinado que deben deducirse 51,94 horas correspondientes a las revisiones que dejarán de realizarse en dicha sede.

Aplicando el valor económico por hora a esas 51,94 horas, el importe a deducir en mantenimiento preventivo asciende a 754,06 € (sin IVA).

No obstante, para evitar desviaciones en la facturación mensual derivadas del redondeo obligatorio a dos decimales, se ha ajustado la base imponible de la deducción a 754,05 € (sin IVA).

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= 30.995,88 €.**
- **Deducción prevista mantenimiento preventivo= 754,05 €.**
- **Mantenimiento preventivo modificado para 2026= 30.241,83 €.**

### **Abono del importe del modificado en mantenimiento preventivo**

Conforme establece el Capítulo Noveno del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP), el mantenimiento preventivo debe abonarse mediante una cantidad fija mensual, obtenida dividiendo el importe total del mantenimiento preventivo entre el número de meses de ejecución del contrato.

Por tanto, una vez efectuado el ajuste económico de la baja de la sede de VÍA LUSITANA,21, el **nuevo importe mensual resultante deberá aplicarse a partir de agosto de 2026 es de 2.432,18 €**, fecha en la que dicha sede deja de formar parte del alcance del contrato.

### **Modificación del mantenimiento correctivo**

#### **Cálculo del contrato inicial**

El importe asignado al mantenimiento correctivo en el contrato inicial asciende a 81.553,82 € (sin IVA).

Dicho importe tenía en cuenta, los costes correctivos históricos, las actuaciones derivadas de inspecciones obligatorias del Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y las adecuaciones e inscripciones reglamentarias de instalaciones de PCI.

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 baja edificio VÍA LUSITANA, 21 MADRID**

La baja del edificio de VÍA LUSITANA, 21, efectiva el 31 de julio de 2026, no supone una reducción del importe previsto para el mantenimiento correctivo. Aunque esta sede deja de requerir actuaciones preventivas a partir de agosto de 2026, no existe relación directa entre la disminución de revisiones periódicas y la carga de trabajo correctivo. El hecho de que el edificio deje de estar operativo no garantiza una disminución proporcional de averías, ya que el comportamiento del mantenimiento correctivo depende de la aparición irregular e imprevisible de incidencias.

Debe señalarse que, en relación con este inmueble, en el ejercicio 2026, hasta la fecha del presente análisis, el importe facturado al contrato por intervenciones correctivas en VÍA LUSITANA ha sido de 0,00 €, es decir, que no se ha generado gasto correctivo. Esta circunstancia refuerza el carácter imprevisible y no programable del mantenimiento correctivo y confirma que no procede ajustar a la baja la bolsa económica destinada a este concepto.

### **Cálculo importe del modificado en mantenimiento correctivo**

Conforme al Capítulo Noveno del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP), el remanente que se genera tras aplicar la baja ofertada por el adjudicatario al importe previsto para los mantenimientos preventivos debe integrarse en la bolsa económica destinada a cubrir las actuaciones 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 baja de VÍA LUSITANA, 21, el importe actualizado del mantenimiento preventivo para 2026 se ha fijado en 30.241,83 €, lo que supone una reducción final de 754,05 € 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 **82.307,87 €** (sin IVA), resultante de sumar el importe inicialmente previsto para el mantenimiento (81.553,82 €) más el remanente procedente del mantenimiento preventivo (754,05€).

### **Modificación del contrato**

Actualmente los importes vigentes del contrato son los siguientes:

CONTRATO INICIAL	Base imponible	IVA (21%)	Total
Mantenimiento preventivo	30.995,88 €	6.509,13 €	37.505,01 €
Mantenimiento correctivo	81.553,82 €	17.126,31 €	98.680,13 €
Importe de adjudicación	112.549,70 €	23.635,44 €	136.185,14 €

El límite del modificado sería:

	Importe sin IVA
Límite del modificado (20% imp. Adjudicación)	22.509,94 €

De acuerdo con la modificación del alcance del mantenimiento preventivo derivada de la baja del edificio situado en VÍA LUSITANA, 21, se ha actualizado el importe del mantenimiento preventivo para el ejercicio 2026, obteniéndose una base imponible de 30.241,83 € (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 82.307,87 € (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:

MODIFICADO 2026	Base imponible	IVA (21%)	Total
Mantenimiento preventivo*	30.241,83 €	6.350,79 €	36.592,62 €
Mantenimiento correctivo	82.307,87 €	17.284,65 €	99.592,52 €
Importe de adjudicación	112.579,70 €	23.635,44 €	136.185,14 €

(\*) Se incrementa en un céntimo el IVA del mantenimiento preventivo de la anualidad 2026, para ajustarlo al IVA global del precio total del contrato

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