

ANEXO III.B.- MEMORIA ECONÓMICA CONTRATO DE SERVICIOS

Nº Expediente	A/SER-043495/2024
Título	“ACUERDO MARCO PARA LA GESTIÓN CENTRALIZADA DE SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNES DE PROMOCIONES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL”

1.- Objeto del contrato.

Este contrato tiene por objeto regular las condiciones técnicas a que han de sujetarse los contratos derivados del Acuerdo Marco, en relación con los servicios de administración y gestión integral de los servicios comunes de promociones de la AVS, ubicadas en municipios de la Comunidad de Madrid.

Constituye su objeto la prestación de los siguientes servicios:

1.- Servicios de Administración

2.- Gestión integral de los servicios comunes, con el siguiente desglose:

- 2.1.- Limpieza de zonas e instalaciones comunes.
- 2.2.- Funciones de conserjería o servicios auxiliares.
- 2.3.- Labores de jardinería.
- 2.4.- Control de plagas: desinsectación, desratización y desinfección (DDD)
- 2.5.- Lectura de contadores, mantenimiento, conservación y reparación.
- 2.6.- Mantenimiento y conservación de los sistemas de protección contra incendios (PCI)
- 2.7.- Mantenimiento y conservación de los sistemas de distribución de agua potable del edificio.
- 2.8.- Mantenimiento y conservación de las instalaciones térmicas del edificio.
- 2.9.- Mantenimiento y conservación de ascensores, elevadores y montacargas.
- 2.10.- Mantenimiento y conservación de porteros automáticos, video-porteros, antenas de televisión colectiva y sistemas de telecomunicación y alarma y video vigilancia.
- 2.11.- Mantenimiento y conservación de sistemas automatizados de apertura de puertas para acceso de vehículos y de las instalaciones automáticas de riego.
- 2.12.- Mantenimiento y conservación de las redes de riego del edificio.
- 2.13.- Mantenimiento y conservación de sistemas de detección de dióxido de carbono y de sistemas de ventilación mecánica en garajes.
- 2.14.- Revisión y mantenimiento de tomas de tierra y pararrayos



2.15.- Sistema de alarma en contadores

2.16.-Retirada de enseres

2.- Tipo de Presupuesto (marcar lo que proceda):

- ☐ Cuantía determinada
- ☒ Máxima estimada

3.- Determinación del presupuesto base de licitación.

Sistema de determinación del precio (art. 102 y 309 LCSP):

- ☒ A tanto alzado
- ☐ Por precios unitarios
- ☐ Por unidades de ejecución
- ☐ Otros

Presupuesto

La Circular del Director General de Patrimonio y Tesorería de la Comunidad de Madrid por la que se establecen criterios de homogeneización de la actividad contractual de la Comunidad de Madrid de 17 de enero de 2020 *en su punto Primero. Determinación del presupuesto base de licitación, establece:*

“1. El presupuesto base de licitación deberá ser adecuado a los precios del mercado, para lo cual se desglosará indicando en el pliego de cláusulas administrativas particulares los costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación.

En el cálculo del presupuesto para acometer la prestación de estos servicios, siempre se ha tomado como punto de partida la estimación de costes de mercado, y para este cálculo, en el último Acuerdo Marco tramitado, se estableció una cuota de actualización, tomando como base presupuestos de empresas del sector que recaían sobre promociones incluidas en Acuerdos Marcos vigentes, especialmente en aquellos servicios incluidos en la gestión integral que se consideran de mayor entidad económica, para la posible revisión de las cuotas estimadas para cada uno de los servicios.

Esta cuota de actualización permitió una revisión de los precios que se incorporó al cálculo del coste de los servicios objeto del último Acuerdo Marco (iniciado en junio de 2023) y por ende al presupuesto de ejecución material.



Dado que estos datos se tomaron en el segundo semestre de 2022, para la elaboración del presupuesto estimado del Acuerdo Marco que se licitó en 2023, se ha procedido a su actualización a febrero de 2025. Por ello, la tabla que a continuación se detalla, se ha actualizado con la variación del Índice General Nacional el sistema IPC base 2021 desde Julio de 2022 hasta Febrero de 2025 que a nivel nacional ha sido el 6,6% y a nivel Comunidad de Madrid, el 6,2 %.

A ello ha de añadirse el cálculo que se hizo para GASTOS DE ADMINISTRACIÓN cuya cuota se fijó en el último Acuerdo Marco en 5,41 € (coste licitación). Este importe derivaba de medias de contratos anteriores teniendo en cuenta las bajas ponderadas de los contratistas y los incrementos porcentuales de IPC.

COSTES DE MERCADO CALCULADOS PARA ACUERDO MARCO 2023			ACTUALIZACIÓN N IPC A 2025 (6,2 %)	Importes redondeados al alza
SERVICIOS	CRITERIO UTILIZADO	COSTE		
ADMINISTRACIÓN	MEDIAS CONTRATOS ANTERIORES	5,41 €	5,75 €	5.75 €
CONSERJERÍA - SEGURIDAD	PRECIO ESTIMADO/HORA	12,05 €	12,80 €	13,00 €
JADINERÍA	PRECIO ESTIMADO/PROMOCIÓN/AÑO	1.800,00 €	1.911,60 €	1.912,00 €
DESINSECTACIÓN/ CONTROL PLAGAS	PRECIO ESTIMADO/PROMOCIÓN/AÑO	1.000,00 €	1.062,00 €	1.062,00 €
LECTORES CONTADORES	PRECIO POR CONTADOR/MES	0,70 €	0,74 €	0,74 €
SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	PRECIO POR PORTAL/AÑO	133,00 €	141,25 €	142,00 €
GRUPOS DE PRESIÓN INSTALACIONES TÉRMICAS	PRECIO POR GRUPO PRESIÓN/PLACAS SOLARES/AÑO	600,00 €	637,20 €	638,00 €
INSTALACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA	PRECIO POR GRUPO PRESIÓN/PLACAS SOLARES/AÑO	1.200,00 €	1.274,40 €	1.275,00 €
ASCENSORES	PRECIO POR ASCENSOR /MES	69,00 €	73,28 €	74,00 €
PORTEROS AUTOMÁTICOS Y TOMAS DE TV	PRECIO POR VIVIENDA/MES	1,27 €	1,35 €	1,35 €
PUERTAS AUTOMÁTICAS	PRECIO POR PUERTA/MES	42,97 €	45,63 €	46,00 €
DETECCIÓN DIÓXIDO DE CARBONO	PRECIO POR GARAJE/AÑO	53,36 €	56,67 €	57,00 €
TOMAS DE TIERRA Y PARARRAYOS	PRECIO POR INSTALACIÓN/AÑO	83,50 €	88,68 €	89,00 €
ALARMAS EN CUARTOS CONTADORES	PRECIO POR ALARMA/MES	36,94 €	39,23 €	40,00 €
RETIRADA ENSERES	PRECIO POR SERVICIO COMPLETO/MES	616,67 €	654,90 €	655,00 €

**Los costes medios quedaron fijados en los importes citados, que han sido redondeados al alza para facilitar los cálculos y dado que los servicios especializados pueden incrementarse por encima del IPC.*

Como se ha puesto de manifiesto en las memorias económicas de Acuerdos Marco anteriores, la variedad de precios existentes en el mercado, dependiendo de las diferentes empresas y de los distintos estándares de calidad que se quiera dar a una prestación, así como las especiales condiciones de prestación de los servicios en el ámbito del Acuerdo Marco, como son el volumen de inmuebles gestionados, el número de instalaciones de todo tipo afectadas, los acuerdos privados que puedan llevarse a cabo entre quien resulte adjudicatario del Acuerdo Marco y los subcontratistas, etc. implican importantes diferencias entre la contratación "privada" de un servicio, y la prestación de este servicio como consecuencia de una licitación pública de la Administración.

En apoyo del cálculo de estos costes, valga señalar que en todas las licitaciones realizadas, las adjudicaciones se han realizado con bajas superiores al 10%.

También señalar que es el coste de cada uno de los servicios previstos, el elemento determinante que ha servido de base para la estimación de este presupuesto, en lugar de los costes de personal y medios exigidos al licitador, ya que éstos no constituyen el total de los medios necesarios para la prestación del trabajo, sino solo un "mínimo" exigible, como se pone de manifiesto en el alto nivel de subcontratación admitido y en la amplitud de las actuaciones que conlleva la ejecución de todos los servicios previstos, de carácter muy técnico.

Por tanto, el cálculo del presupuesto se ha realizado en función del coste de los servicios comunes que se incluyen en el objeto del contrato y que han de prestarse en la mayoría de las promociones que se gestionan a través de administrador único, independientemente de las características constructivas de cada una, que permitirá en la elaboración de los contratos basados, individualizar por promoción el coste de sus respectivas instalaciones y por ende la cuota que ha de establecerse para sus inquilinos.

Este Acuerdo Marco se prevé se aplique paulatinamente a las promociones sujetas al Acuerdo Marco vigente, concretamente a 17, con las especialidades que se recogen en el presente. La mayoría de los contratos basados actuales finalizarán en febrero de 2026. Esto nos lleva a una relación orientativa de promociones, sin perjuicio de incorporar otras que aún no lo están, pero cuya necesidad surja durante la vigencia del mismo, lo que permite dotar de flexibilidad al Acuerdo Marco ante necesidades futuras.

Partiendo de la tabla de costes anteriormente citada, según cuantías ya actualizadas, y costes actuales, los parámetros utilizados para el cálculo de los servicios han sido los siguientes, teniendo en cuenta que las instalaciones comunes se definirán de manera definitiva en cada contrato basado



a efectos de la determinación concreta de ascensores, puertas automáticas, instalaciones de riego etc.

PARÁMETROS DE CÁLCULO PARA COSTE SERVICIOS/AÑO

➤ ADMINISTRACIÓN

El coste de administración, a lo largo de los años, se ha calculado partiendo de costes de mercado, pero introduciendo las correcciones derivadas de incrementos IPC y bajas ponderadas de los licitadores, lo que ha supuesto que, en los dos últimos Acuerdos Marco, quedara fijado este coste de licitación en 5,41 €/inmueble/mes. Este importe actualizado se fija 5,75 €/mes.

La valoración de este coste oscila entre 4 y 6 euros por vivienda, un coste diferente si es una plaza de garaje y a veces se fija a tanto alzado por Comunidad de propietarios.

La estimación del importe se ha hecho por inmueble, independientemente de que se trate de vivienda, garaje no vinculado o local, ya que la percepción del servicio de administración no está vinculada a los concretos servicios integrales que se presten al inmueble, sino que se relaciona directamente con la labor genérica de administración y gestión que ha de desarrollar el adjudicatario en el seno de la Comunidad.

Total Importe: $5,75 \times 12 \times 1.887$ inmuebles = 130.203 €/Año

➤ Conserjería/Seguridad/Limpieza.

- **Precio medio de la hora de trabajo**, fijado en 13 €/hora, durante 8 horas, 20 días al mes, teniendo en cuenta que las labores de conserjería-seguridad y limpieza se complementan.
- **Número de Conserjes necesarios**: se ha calculado uno por promoción, si bien ha de tenerse en cuenta la disparidad en las características de las promociones incluidas en el listado orientativo del Acuerdo Marco, existiendo 9 promociones que tiene un número de portales inferior a 5.
- **Número de limpiadores requeridos**: se ha calculado un limpiador volante cuando la promoción tenga 5 o más portales como refuerzo que permita cumplir las exigencias del PPT a efectos de los trabajos que han de llevarse a cabo quincenal, mensual, semestral y anualmente.

En el Acuerdo Marco se incluyen (a modo orientativo) **19 promociones** con un total de **110 portales**. Se estima un coste de 19 conserjes + 10 limpiadores volantes (hay 10 promociones con



más de 5 portales)

- ✓ 19 conserjes (13 €/hora * 8 horas * 20 días * 12 meses = 24.960 horas/año * 19 = **474.240€/año.**
- ✓ 10 limpiadores (13 * 5 horas * 20 días * 12 meses = 15.600€ horas/año * 10 = **156.000€/año**

Total Importe: 630.240 €/Año

➤ **JARDINERÍA**

Se ha valorado el trabajo considerando una visita semanal y otra cada 15 días, en torno a 150 €/mes que supondría los 1.800 €/año estimado. Actualizado dicho importe y teniendo en cuenta que no todas las promociones tienen el mismo coste, ya que algunas se limitan a dos, tres o cuatro portales, se ha estimado el 30% del coste, en este tipo de promoción.

En Jardinería: precio actualizado de 1.912 €/promoción/año € x 10 promociones = 19.120 € + 1.912 * 9 promociones con < de 6 portales * 30% = 5.162,40 €.

Total Importe 19.120 + 5.162,40 = 24.282,40 €/Año.

➤ **DESINFECCIÓN / DESINSECTACION / DESRATIZACIÓN.**

Se incluyen trabajos de Tratamiento para la desinfección mediante pulverización en zonas como portal de entrada a la comunidad, suelos, paredes, puertas, buzones, ascensor con sus puertas, escaleras y rellanos de escalera, pomos, suelos, cristales, barandillas, pulsadores etc.

A tal efecto, se entiende por:

Desinfección: Conjunto de métodos de prevención, protección y eliminación de los microorganismos patógenos que introducen las plagas.

Desinsectación: Conjunto de técnicas y métodos dirigidos a prevenir y controlar la presencia de ciertas especies de insectos y otros artrópodos en un determinado hábitat, bien por tener un potencial efecto negativo para la salud humana, para la sanidad ambiental o para el ornato público.

Desratización: Conjunto de técnicas que tienen como finalidad el saneamiento, el control o la eliminación de roedores (ratas y ratones) con especial incidencia en la salud pública.

En todo caso, respecto a los productos desinfectantes, se deberá respetar las determinaciones



sobre las características químicas, ingredientes, modo de acción, toxicidad, seguridad, dosificación de uso, a cumplir según la normativa de salubridad y medioambiental.

Los importes son muy aleatorios y depende de la frecuencia anual de los trabajos y del número de inmuebles afectados. Oscila dependiendo del número de portales y de si existe garaje y a su vez están los grandes edificios con portales de 11 o 13 plantas. A ello ha de añadirse las garitas de los guardias de seguridad.

Se ha estimado una media de 1.062 euros/año/promoción, tratando de compensar los gastos de las distintas promociones que se incluyen en el listado orientativo, habida cuenta que se incluyen 11 promociones con 6 o menos portales y por otra parte hay 9 promociones con 96 o más viviendas. Algunas promociones que presentan servicios integrados de mancomunidad sí tienen un importante gasto en este apartado.

No obstante, se considera más ajustado hacer el cálculo por intervención ya que permite una mejor adecuación a las características de cada promoción atendiendo al número de portales de que dispone. En este sentido, estimando un coste por intervención de 105 €, y calculando dos intervenciones al año en los 110 portales existentes, nos daría 23.100 € ($105 \times 2 \times 110$).

Total importe: $105 \times 2 \times 110 = 23.100$ €/Año

➤ **LECTORES CONTADORES, MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN.**

Los contadores permiten controlar el gasto del suministro en cada vivienda. Las condiciones de conservación y mantenimiento dependen del suministro.

En este servicio se arrastran importes anteriores actualizados y se ha fijado en 0,74 €/mes/vivienda. Por posibles gastos de mantenimiento y reparación se incrementa la cuota mensual en un 10%, quedando fijada en 0,81 €.

Su cálculo se realiza a tenor del número de viviendas incluidas en el Acuerdo Marco, en el presente caso, son 1.686

Total Importe $0,81 \times 12 \times 1.686$ viviendas = 16.387,92 €/Año

➤ **MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS (PCI)**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **100024983582475625277**

Ha de tenerse en cuenta que el coste en mantenimiento de los sistemas de protección contra incendios se relaciona directamente con los elementos instalados en los inmuebles tales como Extintores, Rociadores de agua, Hidratantes, o Columnas secas cuando el edificio alcanza una altura considerable.

El costo del mantenimiento anual de un extintor puede variar entre 8 y 20 euros por unidad, dependiendo del tipo de extintor, la empresa mantenedora y el número de extintores. Puede aplicarse una media de 15€ /año.

El número de extintores también está relacionado, según normativa, con el número de portales y plantas de los inmuebles. Como ejemplo una promoción con 7 portales y 96 viviendas tiene un presupuesto en torno a los 1.000 € anuales, lo cual implica un coste de 142 €/portal existiendo 4 plantas por portal. Esta es una promoción tipo ya que las promociones que se incluyen tienen por regla general una altura de entre cuatro y seis plantas.

Importe:

Si la estimación se realiza por portal, tenemos una media de 142€/año/portal (mantenimientos extintores, BIES, y demás medios contra incendios), que nos da 142×110 portales = 15.620 €

Si calculamos coste por extintor hay en torno a 990 que a una media de 15€/año daría un importe de 14.850 €/año, da un coste inferior pero aproximado.

Se estima más ajustado el coste por portal, independientemente del número de extintores, ya que estos pueden variar si se estima necesario su incremento.

Total Importe: 142 € * 110 portales = 15.620 €/Año

➤ **MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE CALDERAS, GRUPOS DE PRESIÓN Y BOMBEO E INSTALACIONES DE ENERGÍA SOLAR CENTRAL.**

Se realizó una estimación de 600 €/año por cada grupo de presión, bombeo y calderas, así como limpieza de aljibes. La mayoría de las promociones tiene grupos de presión que oscilan entre 1, 2 y 4 y se incluyen como elementos de estas instalaciones: las electro bombas verticales, flotador de llenado de aljibes, calderín de presión, presostatos, cuadro eléctrico, sonda de nivel, comprobación de niveles y comprobación de presiones. Dicho coste actualizado supone 638€/grupo de presión.

Por otra parte, en cuanto a la energía solar de que disponen algunas promociones, se ha estimado 1.000 euros de mantenimiento anual de placas solares, si bien este tipo de instalación solo afecta a un 39% de las promociones. Dentro de los elementos cuyo mantenimiento y revisión se



incluyen están: captadores solares y Locales Técnicos formados por los siguientes componentes: interacumulador solar, bomba de primario solar, bombas de secundario, vaso de expansión de primario de solar, vaso de expansión de secundario y centralita de control. Este importe actualizado se fija en 1.275 €/año.

A tal efecto:

Se estimado una media de dos grupos de presión por promoción incluyendo limpieza de aljibes. 638€/grupo de presión * 2 = 1276 € * 19 = 24.244 €.

Y se ha estimado el gasto en energía solar en 1.275 €/año * 6 promociones = 7.650 €.

Total apartado: 24.244 € + 7.650 € = 31.894 €/Año

➤ **MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE ASCENSORES, ELEVADORES Y MONTACARGAS.**

Las medias, dependiendo de la cobertura, oscilan entre 30 y 120 euros/ascensor/mes y los telefonillos 8 o 9€/mes /ascensor. Se ha estimado una media de 74 €/mes/ascensor, para ambos servicios.

El cálculo se realiza sobre un total de 122 ascensores (incluyendo tanto los de acceso a viviendas como acceso a garajes).

Total Importe: 74€ * 122 ascensores*12 = 108.336 €/Año

➤ **MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE PORTEROS AUTOMÁTICOS, ANTENAS COLECTIVAS Y SISTEMAS DE TELECOMUNICACIÓN**

En este apartado se incluye el mantenimiento de equipos como:

- Placas de llamada Tegui digital con tele-cámara en color sistema matricial
- Alimentadores de audio
- Alimentadores de video.
- Telefonillos digitales.
- Monitores de videoportero color (función audio).
- Centrales de conserjería digitales.
- Sistemas de instalación y distribución para videoportero.
- Lectores de tarjetas para acceso -con alimentadores-.
- Tarjetas de acceso originales.
- Antenas colectivas
- Cabeceras modulares para TDT
- Tomas de TV de origen –una por vivienda).



Los precios oscilaban, dependiendo del número de inmuebles del edificio, para los servicios de antena tv y porteros automáticos entre 1,02€ y 1,50 €/mes por vivienda. Ello permitió obtener un rango medio de 1,27 que actualizado llega al 1,35 €/mes /vivienda

Total Importe 1,35 €* 12* 1.686 viviendas = 27.313,20 €/Año

➤ **MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE PUERTAS MOTORIZADAS PARA EL ACCESO DE VEHÍCULOS E INSTALACIONES AUTOMÁTICAS DE RIEGO.**

Las medias oscilaban entre 27,62 y 62,24 €/mes/puerta automática de garaje, por lo que salió una media de 42,97 euros, pudiendo ser puertas abatibles de dos hojas, puerta levadiza o puertas correderas.

Actualizado este importe a 2025 resultan un promedio de 46 € por puerta/mes. Existen en torno a 37 puertas de garaje, si bien no todas son automáticas, en torno a 21 puertas, es decir un 56%. (46 €*12*21 puertas = 11.592 €/Año).

Por otra parte, el coste medio por m² de instalar un sistema de riego automático se sitúa entre 3 € y 15 €, solo la tubería y los difusores. A ello habría que añadir la electroválvula y programadores. El número y tipo de difusores necesarios y las características del terreno pueden hacer variar sensiblemente este precio. Estimando un coste de 800 euros cada 250 m² en cuanto a instalación y estimando que el mantenimiento sea un 10% anual del coste de instalación, es decir 80 euros, el cálculo sería: las superficies comunes en las parcelas de las promociones oscilan mucho dependiendo de las características de las mismas, por lo que podemos establecer una media de 1.500 metros cuadrados; si consideramos que el 30% está destinados a jardín, la superficie a cubrir estaría en torno a 8.550 m² (1.500 * 19 promociones = 28.500 m² *30% de jardín). Dado que no todas las promociones tienen instalado riego automático, (estimamos un 32% de las mismas), el coste anual sería 8.550 m²*32% = 2.736 m²/250 m²*800 € = 8.755.20 €/ anuales.

Total Importe: 11.592 € + 8.755,20 =20.347,20 €/Año

➤ **MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE SISTEMAS DE DETECCIÓN DE DIÓXIDO DE CARBONO Y DE SISTEMAS DE VENTILACIÓN MECÁNICA EN GARAJES.**

Las características técnicas de estas instalaciones suponen suministro e instalación de sistema de detección automática de monóxido de carbono (CO) formado por central con una capacidad máxima de 1 zona de detección, detector de monóxido de carbono, y canalización con tubo de protección colocado superficialmente de PVC rígido, blindado. Incluso cableado con conductores de cobre y cuantos accesorios sean necesarios para su correcta instalación. Se estimó un coste de



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **100024983582475625277**

mantenimiento decenal: 535,61€ en los primeros 10 años. Coste anual 53,56 €/garaje.

Este importe actualizado gira en torno a los 57 €/año/local garaje, y existen garajes en todas las promociones previstas.

Total Importe: 57 € * 19 promociones = 1.083 €/Año

➤ REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE TOMAS DE TIERRA Y PARARRAYOS

Todos los pararrayos requieren unas labores de mantenimiento básico. El mantenimiento anual del pararrayos debe incluir los trabajos que se señalan a continuación.

- Revisión del cabezal pararrayos
- Comprobación del amarre
- Comprobación de posible oxidación del mástil
- Revisar el cable conductor de pararrayos (revisar amarre, conectores y cilindro de protección)
- Mantenimiento de toma de tierra. Revisar amarres, conectores y medida de la resistencia (no va a deber exceder los 10 ohms)
- Mejorar las tomas de tierra actuales, o bien acrecentar su tamaño o bien número (en caso de que sea necesario)
- Revisar el contador de rayos (en el caso de existir en la instalación)
- Revisar que ningún elemento nuevo ha variado las condiciones del estudio de instalación respecto al pararrayos original
- Revisar el protector contra sobretensiones, que resguarda la instalación eléctrica del edificio.

Son necesarias inspecciones de pararrayos periódicas (la recomendación es sobre un periodo anual) y cada vez que la instalación de pararrayos soporte una descarga atmosférica, tal y como recoge la norma UNE 21.186:2011.

El coste medio se cifró en 83,50 por unidad/año. Este importe actualizado supone 89€ unidad/año.

Total apartado 89 € * 110 portales = 9.790 €/Año

➤ ALARMAS DE CONTADORES

Con el fin de proteger las puertas de contadores, evitando enganches ilegales y consumos indebidos en los suministros de energía eléctrica relativos a instalaciones comunes, se ha incluido el coste de las alarmas que permite además dar una mayor seguridad a estas instalaciones con conexiones a Central Receptora de Alarmas y a la Policía Nacional en caso de detectarse incidencias.



El coste por alarma y mes oscilaba entre 32,97€ y 40,90€/mes /alarma, existiendo ofertas por razón del periodo contratado. Se estima una alarma por portal a un coste medio de 36,94€. Este importe actualizado gira en torno a los 40 €/mes /alarma, estimando una alarma por portal.

Total importe: 40 €*12*110 portales = 52.800 €/Año

➤ RETIRADA DE ENSERES

En la recogida de todo tipo de muebles y enseres, se incluyen trabajos de:

- desmontaje de todo tipo de muebles
- carga y transporte desde tu domicilio con o sin ascensor
- servicio ilimitado puedes tirar lo que desees hasta el vaciado completo de cualquier tipo de propiedad.
- tranquilidad y seguridad contamos con las autorizaciones y seguros
- 100% reciclaje, todo lo que recogemos se lleva a planta de reciclaje para su correcto tratamiento conforme a las leyes medioambientales.
- Servicio en una jornada expres en menos de 24 a 46 horas, reciclaje 100% autorizados y asegurados.

Los precios oscilan por razón del volumen de ocupación de camión de recogida. Las tarifas más ajustadas a las necesidades que se contemplan en el pliego van en la línea de estimar el coste de un camión de 20 metros cúbicos una vez al mes.

Los precios oscilan entre 500 Y 750€, lo que nos da una media de 616,67€/ coste camión. Dicho importe actualizado se fija en 655 €/camión, estimándose necesario un servicio al mes.

Total importe: 655*12 meses = 7.860 €/Año

Extrapolados estos datos a las condiciones del Acuerdo Marco que se tramita, respecto a las 19 promociones que se licitan y el número de inmuebles que actualmente se han incluido y que ascienden a 1.887 inmuebles de los que 1.686 son viviendas, la estimación de gasto anual para cada uno de los servicios incluidos en el objeto del contrato, es el siguiente:

SERVICIO	TOTAL/AÑO	% PARTICIPACIÓN
ADMINISTRACION	130.203,00 €	11,84%
LIMPIEZA, CONSERJERÍA/SEGURIDAD	630.240,00 €	57,33%



JARDINERÍA	24.282,40 €	2,21%
DESINSECTACION/DES RATIZACIÓN/ DESINFECCION	23.100,00 €	2,10%
LECTURA, MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, REPARACIÓN DE CONTADORES	16.387,92 €	1,49%
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN SISTEMAS DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS (PCI)	15.620,00 €	1,42%
TOTAL SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS SISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE (GRUPOS DE PRESIÓN) Y DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL EDIFICIO	31.894,00 €	2,90%
MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE ASCENSORES, ELEVADORES Y MONTACARGAS	108.336,00 €	9,86%
MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE PORTEROS AUTOMÁTICOS, VIDEOPORTEROS, ANTENAS DE TV COLECTIVAS Y SISTEMAS DE TELECOMUNICACIÓN Y ALARMA Y VIDEOVIGILANCIA	27.313,20 €	2,48%
MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE SISTEMAS AUTOMATIZADOS DE APERTURA DE PUERTAS PARA EL ACCESO DE VEHÍCULOS E INSTALACIONES AUTOMÁTICAS DE RIEGO	20.347,20 €	1,85%
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE SISTEMAS DE DETECCIÓN DE DIÓXIDO DE CARBONO Y DE SISTEMAS DE VENTILACIÓN MECÁNICA EN GARAJES	1.083,00 €	0,10%
REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE TOMAS DE TIERRA Y PARARRAYOS	9.790,00 €	0,89%
ALARMAS CUARTOS CONTADORES	52.800,00 €	4,80%
RETIRADA DE ENSERES	7.860,00 €	0,72%
TOTAL / AÑO	1.099.256,72 €	100,00%

**Los cálculos se realizan en Excel por lo que se arrastran decimales de hasta 14 dígitos, por lo que los sumatorios totales pueden variar en algún céntimo.*

Partiendo de este presupuesto de costes/anuales, se ha calculado el Acuerdo Marco para una duración inicial de 24 meses y sobre ello un 13% en concepto de gastos generales y un 6% en concepto de beneficio empresarial.

Se incluye un 13% de gastos generales (porcentaje utilizado en todos los Acuerdos Marco de estas características celebrados por la AVS), porque efectivamente se requiere de una infraestructura que se refleja en la exigencia a los licitadores de un compromiso de adscripción de medios personales y materiales que se detallan en el Pliego.

Una vez aplicado estos porcentajes el presupuesto estimado por la Administración y Gestión integral de las promociones alcanza el siguiente importe:



TOTAL 24 MESES	
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	2.198.513,44 €
13% GASTOS GENERALES	285.806,75 €
6% BENEFICIO EMPRESARIAL	131.910,81 €
BASE IMPONIBLE	2.616.231,00 €
IVA	549.408,51 €
TOTAL PRESUPUESTO	3.165.639,51 €

Este gasto no será abonado directamente por la Agencia sino que se obtendrá por el adjudicatario vía recaudación de cuotas de gastos de Comunidad de los inquilinos.

A tal efecto, la oferta del licitador consistirá en un porcentaje único de baja lineal que se aplicará sobre los importes unitarios que a continuación se detallan, y que representan el coste de ejecución material del servicio:

PRECIOS OBJETO DE BAJA	
ADMINISTRACION	5,75/MES/ INMUEBLE
LIMPIEZA, CONSERJERÍA/SEGURIDAD	13€/HORA/CONSERJE/LIMPIADOR
JARDINERÍA	160 €/MES/ PROMOCIÓN
DESINSECTACION/DES RATIZACIÓN/ DESINFECCION	105 €/ACTUACIÓN
LECTURA, MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, REPARACIÓN DE CONTADORES	0,81€ /VIVIENDA
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN SISTEMAS DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS (PCI)	12€/MES/PORTAL
TOTAL SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS SISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE (GRUPOS DE PRESIÓN)	638/AÑO /POR CADA GRUPO DE PRESIÓN
TOTAL SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL EDIFICIO	1.275/AÑO/POR CADA INSTALACIÓN SOLAR
MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE ASCENSORES, ELEVADORS Y MONTACARGAS	74€/MES/ASCENSOR
MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE PORTEROS AUTOMÁTICOS, VIDEOPORTEROS, ANTENAS DE TV COLECTIVAS Y SISTEMAS DE TELECOMUNICACIÓN Y ALARMA Y VIDEOVIGILANCIA	1,35 € /MES/VIVIENDA
MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE SISTEMAS AUTOMATIZADOS DE APERTURA DE PUERTAS PARA EL ACCESO DE VEHÍCULOS	46 €/MES/PUERTA AUTOMÁTICA
INSTALACIONES AUTOMÁTICAS DE RIEGO	800 €/CADA 250 m ² DE JARDÍN CON RIEGO AUTOMÁTICO
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE SISTEMAS DE DETECCIÓN DE DIÓXIDO DE CARBONO Y DE SISTEMAS DE VENTILACIÓN MECÁNICA EN GARAJES	57 €/LOCAL/GARAJE
REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE TOMAS DE TIERRA Y PARARRAYOS	89 €/AÑO /UNIDAD
ALARMAS CUARTOS CONTADORES	40 €/MES/PORTAL
RETIRADA DE ENSERES	655€/CAMIÓN

Dichos importes, aplicada la baja ofertada, más el porcentaje de gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%), más el IVA, servirán para calcular el coste de los servicios que recibe cada Comunidad, atendiendo a sus específicas instalaciones. El coste por promoción será el importe que puede cobrar



el adjudicatario vía recaudación de cuotas. El coste de los suministros de las zonas comunes, que también se repercutirá en la cuota de comunidad, se destinará al pago de las facturas de las empresas suministradoras. Por su parte, las cuotas individuales a los inquilinos se establecerán prorrateando mensualmente el coste de la promoción, según el porcentaje de participación que cada inmueble tenga asignado en la Escritura de ON y DH.

Ahora bien, dada la existencia de viviendas vacías, en trámite de comercialización y okupadas, así como un porcentaje de morosidad, acreditado por la Agencia en la recaudación de sus rentas de alquiler, con el fin de asegurar la liquidez de las Comunidades para el pago de los servicios prestados por el adjudicatario, se articula un **FONDO DE MANIOBRA**, cuya dotación se calcula en un 35% de la base imponible más IVA.

Por tanto su importe será:

FONDO DE MANIOBRA ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS	
BASE IMPONIBLE (35% de 2.616.231 €)	915.680,85 €
IVA	192.292,98 €
TOTAL	1.107.973,83 €

A este importe se le añadirá el 35% del coste estimado en suministros, ya que estos serán también objeto de repercusión en la cuota de comunidad que recaudará el adjudicatario.

Cada Comunidad, sujeta a contrato basado, se beneficiará de este Fondo en la proporción del 35% del coste del mismo.

Este Fondo de Maniobra, que será objeto de un contrato basado único por su importe total, servirá para nutrir de ingresos semestrales las cuentas bancarias de las respectivas Comunidades, en proporción a sus respectivos costes, el primer día del mes de inicio del contrato basado y después cada seis meses durante la vigencia del mismo. El proceso a seguir será:

- Mensualmente el adjudicatario presentará informe de las cuotas impagadas y simultáneamente, los recibos impagados se repercutirán por la Agencia a dichos inquilinos en los respectivos recibos de renta. Este proceso se articulará mediante un fichero que el administrador remitirá con los campos requeridos por la Agencia para su carga en el sistema. Esto permitirá controlar el índice de morosidad y el remanente que queda con cargo a dicho Fondo. Asimismo presentará informe desglosado sobre los importes abonados en concepto de suministros, adjuntando las facturas de luz y agua gestionadas.



- Anualmente se auditarán por la Agencia estas cuentas, comprobando esté acreditado el impago de las cuotas reclamadas, y se procederá a la liquidación de los saldos, lo que permitirá hacer un seguimiento de la liquidez de la Comunidad y ajustar la dotación del Fondo de Maniobra en los siguientes semestres en consonancia con el remanente existente.

El fondo de maniobra, en este sentido, se configura como “entregas a cuenta” hasta la liquidación final de los contratos basados de las promociones, que mostrará el coste efectivo que se ha realizado contra este Fondo.

COSTE SUMINISTROS INSTALACIONES COMUNES

Además de los costes estimados por servicios prestados por el licitador, ha de realizarse una previsión del coste que se abonará por los gastos de luz y electricidad, derivados de los contratos de suministros que exigen las instalaciones y los servicios comunes de las promociones que se integren en el Acuerdo Marco (por ejemplo las tomas de agua para PCI de garajes, para limpieza de portales y escaleras, para riego de jardines, luces de garaje, de portales y escaleras, de soportales, de cuartos de contadores y demás espacios comunes).

El administrador de la promoción será el encargado de gestionar las facturas que se emitan en cada uno de los contratos de suministros que se suscriban a nombre de las respectivas Comunidades; a tal efecto gestionará el alta y los cambios de titularidad pertinentes y procederá a hacer las estimaciones oportunas a fin de repercutir a los vecinos en la cuota de comunidad. Asimismo, gestionará las incidencias que se susciten en los consumos, tarifas, rectificación de facturas, abonos y demás, que se tramitarán directamente por el administrador, máximo conocedor de la situación de cada promoción.

Los importes a repercutir serán los costes reales del servicio. A tal efecto, el adjudicatario del contrato, como administrador, podrá elegir la empresa suministradora (en el caso de energía eléctrica) velando siempre por el interés de los vecinos en la contratación con empresas comercializadoras, sin que pueden superarse los costes medios de mercado en las tarifas respectivas.

La estimación de este gasto en suministros, que será un servicio que se preste por las empresas distribuidoras autorizadas, se ha realizado en base a los costes de agua y electricidad que han tenido las promociones del listado orientativo, que a día de hoy están sujetas a administrador único. El coste oscila según las dimensiones de la promoción, en número de viviendas y sobre todo de portales y elementos comunitarios.



A continuación se detalla el coste que en 2024 han tenido 16 promociones sujetas a administración centralizada durante 2024, habiéndose aplicado a las tres últimas promociones un importe estimativo por razón del número de viviendas que cada una de ellas posee, según la media obtenida en las restantes promociones, habiendo resultado ser el coste medio en agua de 40€/año/vivienda y en luz 160€/año/vivienda. (la promoción 9030.06.01, sujeta a contrato basado, al iniciarse en octubre de 2024 no disponía de importes anuales abonados) Estos importes incluyen IVA, pero en todo caso la repercusión se realizará sobre coste real y este coste estimativo se realiza a efectos de incorporar el 35% al fondo de maniobra en previsión de posible morosidad.

DATOS CORRESPONDIENTES A 2024

Promoción	Calle	GASTO AGUA	GASTO LUZ	COSTE MEDIO POR VIVIENDA AGUA	COSTE MEDIO POR VIVIENDA LUZ
9138.03.01	C/ Martin Luther King n. 11	4.073,74 €	29.280,00 €	30,40 €	218,51 €
9160.05.01	C/ Andalucía, n. 10 y Roquetas de Mar, n. 1-3-5	4.723,97 €	5.592,00 €	94,48 €	111,84 €
9121.05.01	Avda de la Dehesa n. 2, 1 a 7 Avda de la Dehesa n. 5 GA	1.890,00 €	12.060,00 €	19,69 €	125,63 €
9121.06.01	Avda de la Dehesa n. 1, 1 a 7 Calle de la Rastrojera n. 2, 5 LN Calle del Pastoreo n. 7 GA	2.724,00 €	12.420,00 €	28,38 €	129,38 €
9125.07.01	Calle Constelación Andrómeda n. 1 a 7 GARAJ. -- Calle Constelación Andrómeda n. 7 TRAST. Calle de la Osa Mayor n. 2, A y B --Calle de la Osa Mayor n. 4, A y B	4.200,00 €	16.320,00 €	35,00 €	136,00 €
9149.04.01	Calle Casiopea n. 41, 1; Calle Casiopea n. 43, 2 ; Calle Casiopea n. 45, 3; Calle Casiopea n. 47, 4 ; Calle Casiopea n. 49, 5; Calle Casiopea n. 51, 6 Calle Hydra n. 30 GA	5.760,00 €	12.660,00 €	81,13 €	178,31 €
9100.10.03	Calle de Corral De Almaguer n. 25	1.650,00 €	9.660,00 €	18,97 €	111,03 €
9023.20.01	Calle de San Aquilino n. 15 y Alemania n. 2 (GA)	1.470,00 €	5.760,00 €	45,94 €	180,00 €
9113.03.02	Calle de la Canoa n. 9 y 11	1.092,00 €	2.628,00 €	36,40 €	87,60 €
9200.03.01	Bulevar de Indalecio Prieto n. 19. Calle de la Raya n. 16.	510,00 €	13.098,00 €	3,40 €	87,32 €
9023.14.01	Calle de la Palmera n. 60 a 74 y Matilde Landa n. 55 (GA)	2.910,00 €	9.120,00 €	33,45 €	104,83 €
9244.01.01	Plaza del Arte 6	3.144,00 €	14.760,00 €	78,60 €	369,00 €
9100.17.01	Bulevar de la Naturaleza Nº 16 portales A-B-C Y D	4.180,00 €	16.572,00 €	95,00 €	376,64 €



9125.04.01	Avda. de los Planetas 34-36. Parla	1.680,00 €	14.520,00 €	16,80 €	145,20 €
9197.01.01	Avda. María Moliner n. 36. Avda. Reina Sofía n. 35 y 37. Calle Flora Tristán n. 5 y 7. Calle Gabriela Mistral n. 2 y 4.	1.230,00 €	6.252,00 €	8,54 €	43,42 €
9125.06.01	Avda de las Estrellas 12, portal 3, portal 4 y Portal GA Avda. de las Estrellas 14.	3.360,00 €	30.720,00 €	16,80 €	153,60 €
9030.06.01	Calle Visitación, números 12-14-16 y portal 18 GA	800,00 €	3.200,00 €	40,00 €	160,00 €
9217.01.01	Calle Díaz Del Castillo n. 15 a 27	5.240,00 €	20.960,00 €	40,00 €	160,00 €
9237.01.01	Calle Velero portales 16 portales 1-2 y 3 y GA	2.160,00 €	8.640,00 €	40,00 €	160,00 €
COSTE 12 MESES		52.797,71 €	244.222,00 €		
COSTE 24 MESES		105.595,42 €	488.444,00 €		

Con el fin de calcular el IVA aplicado y teniendo en cuenta que el agua tiene un 10% de IVA y la luz normalmente opera al 21%, estimando el coste para 24 meses:

SUMINISTRO	IMPORTE 24 MESES	B. IMPONIBLE	IVA
AGUA	105.595,42 €	95.995,84 €	9.599,58 €
LUZ	488.444,00 €	403.672,73 €	84.771,27 €
TOTALES	594.039,42 €	499.668,56 €	94.370,86 €

Sobre esta base, se ha calculado el 35% de la base imponible + IVA, si bien a efectos del fondo de maniobra se ha aplicado a toda la base imponible el 21%, para permitir su acoplamiento a Nexus.

FONDO DE MANIOBRA SUMINISTROS	
Base imponible (35% de 499.668,56 € correspondiente a 24 meses)	174.884,00 €
IVA al 21%	36.725,64 €
TOTAL	211.609,64 €

Total importe FONDO DE MANIOBRA (Administración, Servicios integrales y Suministros)

FONDO DE MANIOBRA	
BASE IMPONIBLE (915.680,85 + 174.884,00 €)	1.090.564,85 €
IVA 21%	229.018,62 €
TOTAL	1.319.583,47 €

Fondo de Incidencias y Contingencias

Este Fondo está destinado a la puesta a punto de las instalaciones comunes de las promociones relacionadas en el Anexo I y a la sustitución de piezas en las reparaciones que se incluye el



mantenimiento correctivo, cuando por obsolescencia o fin de la vida útil, el coste de las mismas no es a cargo del adjudicatario, en los términos indicados en el Pliego; además, son también a cargo de este Fondo, las obras menores de albañilería y fontanería, gastos urgentes y de emergencia y gastos generados por instalaciones específicas, de acuerdo con lo que se detalla en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Este Fondo, por tanto, es similar al Fondo de Incidencias y Contingencias que siempre acompaña a los Acuerdos Marco de gestión centralizada de promociones. La estimación económica del mismo se ha realizado aplicando también el porcentaje del 60%, al coste de los servicios integrales incluidos en el Acuerdo Marco (excluido el gasto de Administración), ascendiendo a la cantidad de 1.162.864,46 € (1.938.219, 44€ *60%). Este Fondo será objeto de un contrato basado único por su importe total que servirá para dotar de disponible a las cuentas bancarias de las Comunidades sujetas a administración centralizada.

Por tanto, la gestión de este Fondo, como novedad, se realizará efectuando la Agencia ingresos semestrales a las cuentas bancarias de las respectivas Comunidades sujetas a contrato basado. Como el coste de estas incidencias es aleatorio, dependiendo de las situaciones que puedan plantearse, para facilitar su distribución entre las Comunidades se atenderá al número de inmuebles que cada promoción posee, sin perjuicio de que estos fondos solo puedan utilizarse en las incidencias detectadas en los servicios propios de cada Comunidad.

Los ingresos se efectuarán el primer día del mes de inicio del contrato basado y después cada seis meses durante la vigencia del mismo, facilitando así la disponibilidad de crédito a las Comunidades para afrontar los trabajos necesarios sin retrasos y con plena efectividad.

Su control se realizará anualmente, revisando las cuentas y liquidando saldos. De resultado de esta liquidación dependerá, en su caso, el ritmo de ingresos en los siguientes semestres, según las necesidades detectadas y su previsión de coste. No obstante, en cualquier momento, dada una necesidad perentoria, se pueden arbitrar fondos necesarios para cubrirla, siendo esta flexibilidad del fondo indispensable para el mantenimiento sostenido de las instalaciones y servicios comunes.

Previamente a la realización de los trabajos solicitados con cargo a este Fondo de Incidencias y Contingencias, deberá aportarse presupuesto desglosado para el VB. por la persona designada por la Agencia. Si el importe de la incidencia detectada supera los 5.000 euros se exigirá la presentación de tres presupuestos. En todo caso, la Agencia puede solicitar, en cualquier tipo de actuación, otro presupuesto contradictorio.



Las facturas por los servicios prestados serán emitidas a nombre de la Comunidad respectiva, debiendo desglosarse los importes y detallando actuaciones practicadas. El VB. a la factura se dará por la persona designada por la Agencia y servirá como documentación base para el control del gasto y la conciliación de saldos en las respectivas cuentas bancarias de las Comunidades, cuya revisión se efectuará anualmente.

Por tanto, el coste de este Fondo se cifra en:

FONDO DE INCIDENCIAS Y CONTINGENCIAS (60% DEL IMPORTE DE LOS SERVICIOS INTEGRALES EXCLUIDO ADMINISTRACIÓN)	1.162.864,46 €
---	----------------

En definitiva, el presupuesto del Acuerdo Marco queda fijado para el periodo de 2 años de vigencia en:

PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN	
BASE IMPONIBLE	3.953.979,46 €
IVA	830.335,69 €
TOTAL	4.784.315,15 €

Una vez adjudicado el Acuerdo Marco, se formalizará un contrato basado por promoción o grupo de promociones, a medida que vayan finalizando los respectivos contratos basados en el Acuerdo Marco vigente que afectan a las promociones incluidas en el listado orientativo.

En servicios con determinación del precio mediante precios unitarios, posibilidad de incrementar el número de unidades hasta el 10 por 100 del precio del contrato:

SI ☐ NO ☒

4.- Valor estimado:

Para establecer el valor estimado se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- 1.- la base imponible del acuerdo marco en el periodo de vigencia del mismo.
- 2.- la posibilidad de prorrogar el Acuerdo por otros 2 años.
- 3.- la posibilidad, contemplada en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, de modificar del Acuerdo, en un porcentaje no superior al 20%.

Resultando los importes reflejados en el siguiente cuadro:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **100024983582475625277**

CONCEPTO	IMPORTE
BASE IMPONIBLE ACUERDO MARCO	3.953.979,46 €
20% POSIBLES MODIFICACIONES	790.795,89 €
BASE IMPONIBLE PRORROGAS	3.953.979,46 €
TOTAL VALOR ESTIMADO	8.698.754,81 €

5.- Distribución presupuestaria y financiación:

La financiación será:

1. GASTO NO PRESUPUESTARIO

- ✓ El coste de los Servicios de Administración y Gestión integral de Servicios que se obtendrá por el adjudicatario vía recaudación de cuotas de Comunidad directamente de los inquilinos.

Este gasto tiene la siguiente cuantía (el 65% del coste de los servicios dado que el 35% restante se integra en el fondo de maniobra para asegurar la liquidez de la Comunidad frente a la morosidad):

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS	
BASE IMPONIBLE	1.700.550,15 €
IVA	357.115,53 €
TOTAL PRESUPUESTO	2.057.665,68 €

2. GASTO PRESUPUESTARIO

- ✓ **FONDO DE MANIOBRA**

El importe de este Fondo estará constituido por el 35% de la base imponible más IVA del coste Administración y Gestión integral de Servicios, que funcionará como fondo de reserva para mantener la liquidez de las Comunidades frente a la morosidad existente en los inquilinos de la Agencia. Es un fondo que se gestionará vía transferencias semestrales, por lo que es necesario disponer de él desde el primer momento, a salvo de la liquidación final que marcará el nivel de gasto efectivamente realizado contra este Fondo, y el índice de morosidad de las promociones administradas.

A ello se añade el 35% del coste estimado en suministros, que al ser repercutido en cuota de Comunidad queda afectado por el mismo índice de morosidad.



El importe de este Fondo alcanza la cifra total de:

FONDO DE MANIOBRA	
BASE IMPONIBLE	1.090.564,85 €
IVA	229.018,62 €
TOTAL	1.319.583,47 €

✓ **FONDO DE INCIDENCIAS Y CONTINGENCIAS**

El importe de este Fondo estará constituido por el 60% del coste de los servicios integrales (a excepción de Administración) más IVA. Este Fondo se gestionará vía transferencias semestrales, por lo que es necesario disponer de él desde el primer momento, pero a la finalización del Acuerdo Marco, se liquidará y quedará determinado el coste efectivo asumido por la Agencia a salvo de posibles repercusiones a las Comunidades que se reserve la Agencia.

El importe de este Fondo alcanzará la cifra de:

FONDO DE INCIDENCIAS Y CONTINGENCIAS	
BASE IMPONIBLE	1.162.864,46 €
IVA	244.201,54 €
TOTAL	1.407.066,00 €

DESGLOSE PRESUPUESTARIO

Se estima el inicio del Acuerdo Marco el 1 de febrero de 2026.

En el desglose por anualidades ha de tenerse en cuenta que en la base imponible que va a gasto presupuestario, el Fondo de maniobra se gestiona semestralmente por lo que las anualidades 2026 y 2027 recogerán la mitad del importe del Fondo, cada una de ellas. En cuanto al Fondo de Incidencias y Contingencias si bien se gestiona semestralmente, llevará un desglose mensual, para aportar mayor flexibilidad en caso de necesidades urgentes.

En cuanto al importe de Administración y Gestión integral, que va a cargo de recaudación de cuotas, su desglose es mensual.



GASTO PRESUPUESTARIO (FONDO MANIOBRA + FONDO INCIDENCIAS)	
BASE IMPONIBLE	2.253.429,31 €
IVA	473.220,16 €
TOTAL	2.726.649,47 €
GASTO NO PRESUPUESTARIO (65% DE ADMÓN. Y GESTIÓN INTEGRAL)	
BASE IMPONIBLE	1.700.550,15 €
IVA	357.115,53 €
TOTAL	2.057.665,68 €

Desglose por anualidades:

ANUALIDAD	INICIO ESTIMADO 1/02/2026	BASE IMPONIBLE	IVA 21%	TOTAL CON IVA ANUALIDAD	GASTO PRESUPUESTA RIO	IVA DEDUCIBLE 17%	IVA PRESUPUES TARIO 83%
AÑO 2026	Gasto de Administración y Gestión Integral (10 meses)	708.562,56 €	148.798,13 €	857.360,69 €			
	Fondo de Maniobra (2 semestres) Fondo de Incidencias (10 meses)	1.029.809,28 €	216.259,95 €	1.246.069,23 €	1.209.305,04 €	36.764,19 €	179.495,76 €
	TOTAL ANUALIDAD 2026	1.738.371,84 €	365.058,09 €	2.103.429,93 €	1.209.305,04 €	36.764,19 €	179.495,76 €
AÑO 2027	Gasto de Administración y Gestión Integral (12 meses)	850.275,08 €	178.557,77 €	1.028.832,85 €			
	Fondo de Maniobra (2 semestres) Fondo de Incidencias (12 meses)	1.126.714,66 €	236.610,08 €	1.363.324,74 €	1.323.101,03 €	40.223,71 €	196.386,37 €
	TOTAL ANUALIDAD 2027	1.976.989,74 €	415.167,84 €	2.392.157,58 €	1.323.101,03 €	40.223,71 €	196.386,37 €
AÑO 2028	Gasto de Administración y Gestión Integral (2 meses)	141.712,51 €	29.759,63 €	171.472,14 €			
	Fondo de Incidencias (2 meses)	96.905,37 €	20.350,13 €	117.255,50 €	113.795,98 €	3.459,52 €	16.890,61 €
	TOTAL ANUALIDAD 2028	238.617,88 €	50.109,76 €	288.727,64 €	113.795,98 €	3.459,52 €	16.890,61 €
TOTALES		3.953.979,46 €	830.335,69 €	4.784.315,15 €	2.646.202,05 €	80.447,42 €	392.772,74 €

ANUALIDAD	BASE IMPONIBLE	IVA 21%	TOTAL
2026	1.738.371,84 €	365.058,09 €	2.103.429,93 €
2027	1.976.989,74 €	415.167,84 €	2.392.157,58 €
2028	238.617,88 €	50.109,76 €	288.727,64 €
TOTALES	3.953.979,46 €	830.335,69 €	4.784.315,15 €

Cofinanciación: SI ☐ NO ☒

Comunidad de Madrid	100 %
Otros Entes	%

El contrato se financia con el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia:

SI ☐ NO ☒

Aportación de la Comunidad de Madrid: **4.784.315,15 euros**

Anualidad corriente	Programa	Económica	Importe
2025	G/261B/22709	22709	0€

Por importe, requiere autorización de Consejo de Gobierno: SI ☒ NO ☐

COMPARATIVA CON EL ACUERDO MARCO AL QUE SE SUSTITUYE

La Circular del Director General de Patrimonio y Tesorería de la Comunidad de Madrid ya citada, en su punto Segundo. *Comparativa presupuesto de licitación actual sobre el presupuesto de licitación e importe de la adjudicación anterior, establece:*

“En el caso de contratos que sean similares a otros anteriores, junto con la memoria justificativa del precio contrato deberá adjuntarse el comparativo del presupuesto de licitación propuesto sobre el presupuesto de licitación y el importe de adjudicación anterior (actualizado al último precio vigente que se esté abonando, conforme al modelo recogido como anexo I. Este anexo va a permitir una mejor revisión del contrato, así como comparar los precios y/o justificar en la memoria los incrementos que se produzcan en los contratos (repercusión de índices de precios en el nuevo contrato, del salario mínimo interprofesional (SMI) vigente, de nuevos convenios colectivos, inclusión de nuevas prestaciones, ratios de personal...).”

A tal efecto, señalar que **se adjunta Anexo comparativo** -importes anuales- con el Acuerdo Marco con vencimiento el 11 de junio de 2025 Expediente A/SER-037945/2020, que es el Acuerdo Marco al que va a sustituir el expediente objeto de la presente tramitación.

Se adjunta también un **segundo Anexo** que permite comparar los importes anuales del Acuerdo Marco vigente con el **Gasto Presupuestario** que va a suponer el nuevo Acuerdo Marco, que es distinto del precio de licitación por el que sale a concurso.

PRINCIPALES NOVEDADES

1. El coste de los servicios de Administración y Gestión integral de instalaciones y servicios comunes de las promociones será a cargo de las cuotas de comunidad que se recaudarán

de los inquilinos directamente por el adjudicatario del contrato. Por tanto dicho coste no será a cargo del presupuesto del contrato, salvo el 35% del mismo que se integra en el fondo de Maniobra que más adelante se detalla.

2. El Acuerdo Marco de 2020 afectaba inicialmente a 2.066 inmuebles; posteriormente, tras la modificación del 20% y durante el periodo de prórroga, el número de posibles inmuebles objeto del Acuerdo Marco, se incrementó hasta los 2.479. El presente Acuerdo que se gestiona afecta inicialmente solo a 1.887 inmuebles.
3. Se crea el Fondo de Maniobra, dotado con el 35% del coste de los servicios de Administración y Gestión integral que funcionará como fondo de reserva para mantener la liquidez de las Comunidades constituidas frente a la morosidad existente en los inquilinos de la Agencia. También se incluye en este Fondo el 35% del coste estimado de suministros. El coste definitivo de este Fondo, que será asumido la Agencia, se conocerá tras la liquidación final de saldos en las respectivas Comunidades sujetas a contrato basado, según la morosidad efectiva que éstas hayan tenido. Este coste, que representa lo adeudado por los inquilinos morosos, la Agencia tratará de recuperarlo mediante la repercusión de estos gastos de comunidad en los respectivos recibos de renta de los inquilinos deudores y su inclusión en los procesos de morosidad articulados por la Agencia.
4. El Fondo de incidencias y Contingencias se configura económicamente como en el vigente Acuerdo Marco (60% del importe de los servicios integrales a excepción del gasto de Administración) si bien se gestiona de manera muy diferente. La facturación irá a nombre de la respectiva Comunidad que demande la prestación de los servicios y este Fondo servirá para garantizar la prestación inmediata de los trabajos y reparaciones necesarias que se incluyan en el ámbito de este Fondo, según se configura en el PPT. Esto permite dar liquidez a las respectivas Comunidades en la resolución de las incidencias y reparaciones perentorias que se planteen. El coste definitivo, que asumirá la Agencia, tras la liquidación de saldos, determinará el nivel de gasto efectuado por cada promoción con cargo a este Fondo, sin perjuicio de las posibles repercusiones a los inquilinos cuya valoración corresponde a la Agencia.

Finalmente indicar que el motivo por el que se propone de nuevo la celebración de un Acuerdo Marco, eligiendo este sistema de racionalización de la contratación previsto en el artículo 129 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, es la posibilidad de volver a tener el marco jurídico necesario para la celebración de contratos basados que respondiendo a los parámetros previstos en el Acuerdo Marco, permitan individualizar los costes de los servicios prestados en cada promoción, a tenor de las características técnicas que tengan en cuanto a instalaciones y servicios comunes. Esto permite que los inquilinos paguen de acuerdo con los servicios concretos que reciben.

A tal efecto se ha vuelto a optar porque en el Pliego del Acuerdo Marco queden fijados todos los términos y las condiciones objetivas para la celebración de los contratos basados y no sea necesaria una nueva licitación. Así la adjudicación recaerá en un solo licitador, de tal manera que la empresa adjudicataria del Acuerdo Marco será también la adjudicataria de los contratos basados y ejecutará la prestación.



Madrid, a la fecha de la firma
EL DIRECTOR DE ÁREA SOCIAL

Fdo. Antonio Notario López



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **100024983582475625277**

ANEXO I: RELACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ACUERDO MARCO

A/SER-043495/2024

PROMOCIONES DE VIVIENDAS.						
PROMOCION	DIRECCION	MUNICIPIO	VIVIENDAS	GA NO vinculados	LOCALES	TOTAL INMUEBLES
9138.03.01	C/ Martin Luther King n. 11	Alcorcón	134	0	0	134
9160.05.01	C/ Andalucía, n. 10 y Roquetas de Mar, n. 1-3-5	Arroyomolinos	50	32	1	83
9121.05.01	Avda de la Dehesa n. 2, 1 a 7 Avda de la Dehesa n. 5 GA	Navalcarnero	96	3	3	102
9121.06.01	Avda de la Dehesa n. 1, 1 a 7 Calle de la Rastrojera n. 2, 5 LN Calle del Pastoreo n. 7 GA	Navalcarnero	96	4	1	101
9125.07.01	Calle Constelación Andrómeda n. 1, 4 Calle Constelación Andrómeda n. 3 Calle Constelación Andrómeda n. 5,2 Calle Constelación Andrómeda n. 7,1 Calle Constelación Andrómeda n. 7 GARAJ. Calle Constelación Andrómeda n. 7 TRAST. Calle de la Osa Mayor n. 2, A y B Calle de la Osa Mayor n. 4, A y B	Parla	120	28	8	156
9149.04.01	Calle Casiopea n. 41, 1; Calle Casiopea n. 43, 2 Calle Casiopea n. 45, 3; Calle Casiopea n. 47, 4 Calle Casiopea n. 49, 5; Calle Casiopea n. 51, 6 Calle Hydra n. 30 GA	Móstoles	71	7	0	78
9100.10.03	Calle de Corral De Almaguer n. 25	Madrid	87	2	1	90
9023.20.01	Calle de San Aquilino n. 15 y Alemania n. 2 (GA)	Madrid	32	1	1	34
9113.03.02	Calle de la Canoa n. 9 y 11	Arganda del Rey	30	0	0	30
9200.03.01	Bulevar de Indalecio Prieto n. 19. Calle de la Raya n. 16.	Madrid	150	10	6	166
9023.14.01	Calle de la Palmera n. 60 a 74 y Matilde Landa n. 55 (GA)	Madrid	87	0	0	87
9244.01.01	Plaza del Arte 6	CIEMPOZUELOS	40	10	0	50
9100.17.01	Bulevar de la Naturaleza Nº 16 portales A-B-C Y D	MADRID	44	1	1	46
9125.04.01	Avda. de los Planetas 34-36. Parla	PARLA	100	20	0	120
9197.01.01	Avda. Maria Moliner n. 36. Avda. Reina Sofia n. 35 y 37. Calle Flora Tristán n. 5 y 7. Calle Gabriela Mistral n. 2 y 4.	Leganés	144	0	0	144
9125.06.01	Avda de las Estrellas 12, portal 3, portal 4 y Portal GA Avda. de las Estrellas 14.	PARLA	200	43	0	243
9030.06.01	Calle Visitación, números 12-14-16 y portal 18 GA	Madrid	20	2	0	22
9217.01.01	Calle Díaz del Castillo n. 15 a 27	Coslada	131	0	0	131
9237.01.01	Calle Velero portales 16 portales 1-2 y 3 y GA	Arganda del Rey	54	16	0	70
TOTAL GENERAL			1686	179	22	1887



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **100024983582475625277**

OBSERVACIONES ANEXO PROMOCIONES.

1. Todas las promociones citadas, a excepción de las dos últimas, están actualmente sujetas a contratos basados del vigente Acuerdo Marco, por lo que llevan ya bastante tiempo en administración centralizada.
2. Este listado es orientativo y pueden incorporarse promociones no previstas en este listado, siempre que no se supere el número de inmuebles previsto en el Acuerdo Marco. Sí puede superarse dicho número, en cuyo caso ha de procederse a la modificación del Acuerdo Marco.
3. Se puede efectuar la visita de las promociones. A tal efecto deberá solicitarse en los 5 primeros días del plazo establecido para la presentación de ofertas.

