

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PRIMERA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIO DENOMINADO “SERVICIO DE MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES (INCLUIDOS SUS EQUIPOS E INSTALACIONES) ASÍ COMO LA ADECUACIÓN DE ESTOS Y DE LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS ADSCRITOS A LOS SERVICIOS CENTRALES DE LA CONSEJERÍA DE SANIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID”, Exp.: 6/2025 (A/SER-004270/2025)

ANTECEDENTES

La adjudicación del contrato arriba indicado se acordó mediante Orden del Órgano de contratación de fecha 24 de septiembre de 2025, en la cantidad de 1.088.303,48 € (21% IVA incluido), previa fiscalización de la disposición del gasto por la Intervención Delegada que tuvo lugar el 18 de septiembre de 2025.

La adjudicación del contrato se publicó en el perfil de contratante (Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid) el 24 de septiembre de 2025.

El contrato se formalizó con fecha 20 de octubre de 2025.

Con fecha 1 de noviembre de 2025 se inició la ejecución del contrato destinado a la prestación del servicio de mantenimiento —preventivo, correctivo y modificativo—, conservación y reparación integral de los edificios y locales, incluyendo sus equipos e instalaciones, ascensores y sistemas automatizados. Asimismo, el contrato contempla las actuaciones de prevención y control de la legionelosis, así como las tareas de desinfección, desinsectación y desratización, junto con la adecuación de espacios, unidades, documentación y archivos pertenecientes a las unidades administrativas adscritas a los servicios centrales de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid.

El objeto del contrato es garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la normativa vigente, en particular las derivadas del Código Técnico de la Edificación (CTE) y de los reglamentos de seguridad industrial, asegurando el adecuado estado de conservación, funcionalidad y seguridad de las infraestructuras e instalaciones de los edificios que albergan las distintas dependencias de los servicios centrales, así como su correcta adecuación.

El plazo total de ejecución del contrato es de 12 meses, desde el 1 de noviembre de 2025 al 31 de octubre de 2026. De acuerdo con el apartado 18 de la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, se contempla la posibilidad de una prórroga de doce meses.

Mediante Orden de la Consejera de Sanidad 2.129/2025 de 18 de diciembre de 2025, se realizó el reajuste de anualidades de este contrato, adjudicado a COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U., con NIF: A60470127, ante el retraso producido en el comienzo de su ejecución (1 de noviembre de 2025) respecto a la fecha inicialmente prevista (1 de julio de 2025).

De conformidad con la citada Orden, el precio del contrato asciende a 1.088.303,48 € (21% incluido), con la siguiente distribución tras el reajuste de anualidades:

ANUALIDAD Inicio 01/11/2025	SUBCONCEPTO 21200	SUBCONCEPTO 22300	TOTAL, IVA incluido
2025	63.938,46 €	26.753,50 €	90.691,96 €
2026	703.323,02 €	294.288,50 €	997.611,52 €
TOTAL	767.261,48 €	321.042,00 €	1.088.303,48 €

MODIFICACIÓN DE ESPACIOS

Mediante escrito de referencia 05/230717.9/26, firmado el 20 de enero de 2026, la Directora General de Patrimonio y Contratación manifestó que el próximo 1 de abril de 2026, el arrendamiento de oficinas de la planta segunda, cuarta y quinta B, del edificio sito en la calle Gran Vía 30, pasará a adscribirse a la Consejería de Sanidad, solicitándose por parte de la Secretaría General Técnica la adscripción de la planta 4ª, con el objetivo de que se reubiquen las unidades dependientes de la Dirección General de Salud Pública que se encuentran actualmente en el edificio de la C/O'Donnell nº 55, produciéndose un cambio en las sedes objeto del contrato de mantenimiento ya que desaparece la sede de la C/ O'Donnell nº 55 y es preciso incorporar la sede de la C/ Gran Vía nº 30.

Así mismo, la adscripción de las plantas segunda y quinta B, del edificio ubicado en la calle Gran Vía nº 30, ha sido solicitada por la Agencia de Contratación Sanitaria de la Comunidad de Madrid, ente de derecho público de régimen especial de los previstos en Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de Hacienda de la Comunidad de Madrid, que se encuentra actualmente ubicada en el edificio sito en la calle Melchor Fernández Almagro, 1 c/v a calle Monforte de Lemos, 7, de Madrid.

Al amparo de lo establecido en el artículo 11 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y previa comunicación al Consejo de Administración de la Agencia de Contratación Sanitaria de la Comunidad de Madrid, con el fin de garantizar unas óptimas condiciones de trabajo y hasta que la Agencia formalice sus propios contratos, atendiendo a razones de eficacia, se ha tramitado la encomienda a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Sanidad de la gestión durante el año 2026 del servicio de mantenimiento de la sede donde se ubicará la Agencia, en las plantas segunda y quinta-zona B del edificio situado en la calle Gran Vía 30, de Madrid.

ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Con el objeto de garantizar el servicio de mantenimiento y adecuación de espacios en la sede de la calle Gran Vía 30, se hace preciso tramitar una modificación del contrato "Servicio de mantenimiento, conservación y reparación integral de los edificios y locales (incluidos sus equipos e instalaciones), así como la adecuación de estos y de las unidades administrativas adscritos a los Servicios Centrales de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid", Exp.: 6/2025 (A/SER-004270/2025).

En el artículo 204 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) y en el punto 22 de la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, se recoge la posibilidad de realizar modificaciones hasta una cantidad máxima del 20% del precio

inicial del contrato. Entre las causas admitidas para realizar la modificación del contrato se recoge:

- Como consecuencia de la variación de los trabajos (de mantenimiento y de mudanzas) a realizar en los edificios y locales a mantener derivada de modificaciones en la estructura de la Consejería de Sanidad o variación en la ubicación de las unidades adscritas que ocupan los centros detallados en el objeto del contrato.
- Por la incorporación o supresión de edificios o locales a mantener derivada de modificaciones en la estructura o variación en la ubicación de las unidades adscritas que ocupan los centros detallados en el objeto del contrato.
- Como consecuencia del aumento o disminución en la demanda de los servicios objeto del contrato que precisen una modificación provisional o definitiva de los medios personales y materiales (tanto fijos como bolsas de horas) previstos inicialmente en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

El motivo de la presente modificación es, por tanto, el interés general derivado de la incorporación y supresión de espacios y edificios a mantener. Por ello se precisa adecuar los recursos públicos a las actuales necesidades de la Consejería de Sanidad, derivadas de:

- La incorporación de edificios o locales a mantener que se detallan a continuación:
 - Espacios ubicados en edificio de oficinas sito en la calle Gran Vía, nº 30 de Madrid:
 - En planta 2, y planta 5B, se ubicará el personal de la Agencia de Contratación Sanitaria. Actualmente este personal presta sus servicios en el edificio sito en la calle Melchor Fernández Almagro número 1. Dicha unidad cuenta con 67 puestos de trabajo
 - En la planta 4, se ubicará el personal de la Dirección General de Salud Pública que actualmente se encuentra en la planta 4 del edificio de la calle O'Donnell 55. Las unidades administrativas que se mueven cuentan con 45 puestos de trabajo.
- La supresión de edificios o locales a mantener que se detallan a continuación:
 - Planta 4 del edificio de O'Donnell 55, ya que este personal se trasladará a la planta 4 del edificio de la calle Gran Vía 30.

Como consecuencia de la variación reflejada anteriormente, la presente modificación comprende:

- Servicio de mantenimiento (preventivo, correctivo y modificativo), conservación y reparación integral en las tres plantas de la sede de Gran Vía, 30, incluidos sus equipos e instalaciones.
- Materiales adicionales para realizar el servicio de mantenimiento en la nueva sede.
- Adecuación de los espacios y puestos de trabajo de la Dirección General de Salud Pública.

- Adecuación de los espacios y puestos de trabajo de la Agencia de Contratación Sanitaria.

JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación se establece para el período comprendido entre el 1 de abril de 2026 (fecha de inicio de adscripción a la Consejería de Sanidad) y el 31 de octubre de 2026, coincidiendo con la fecha de finalización del contrato, lo que supone una duración total de siete meses (148 días hábiles).

A continuación, se presentan los cuadros resumen que detallan el importe de la modificación, elaborados en función de las características de los nuevos espacios a mantener y de aquel que se abandona

Se reflejarán cuadros para:

- El importe de la modificación correspondiente al servicio de mantenimiento (preventivo, correctivo y modificativo), conservación y reparación integral de los edificios y locales.
- La adecuación de espacios, unidades, documentos y archivos.

En relación con el servicio de mantenimiento, y atendiendo a los equipos e instalaciones existentes tanto en los espacios que serán ocupados como en aquellos que se prevé desocupar, la presente modificación se ha determinado a partir del incremento de las instalaciones de baja tensión. Dicho incremento conlleva la necesidad de disponer de un mayor volumen de material para asegurar el mantenimiento preventivo y correctivo, así como el cumplimiento de las condiciones de seguridad de los cuadros eléctricos asociados. Se prevé que la ampliación de los elementos que integran estas instalaciones genere un coste adicional derivado del suministro de material específico.

El mantenimiento debe disponer de:

- Material de reposición inmediata (fallos habituales).
- Consumibles eléctricos.
- Elementos críticos del cuadro.
- Equipos de verificación.

La experiencia indica que el 80% de incidencias en cuadros de planta se concentran en:

- Disparo de diferenciales.
- Magnetotérmicos defectuosos.
- Bornes flojos / calentamientos.
- Luminarias y drivers LED.
- Tomas de corriente deterioradas.

El material necesario para el mantenimiento mensual (Intervención preventiva + pequeñas correctivas) es:

- Consumibles eléctricos
 - Regletas de conexión.
 - Bornes Wago.
 - Terminales puntera.
 - Cinta aislante profesional.

- Bridas nylon.
- Etiquetas de señalización.
- Tornillería eléctrica.
- Spray limpiador dieléctrico.
- Pequeño material de sustitución inmediata
 - magnetotérmicos 10 A (iluminación).
 - magnetotérmicos 16 A (fuerza).
 - diferencial 40 A – 30 mA.
 - bases enchufe schuko.
 - interruptores de iluminación.
 - 2 tubos LED o panel LED.

El cambio de sedes entre O'Donnell 55 (1 cuadro eléctrico) y Gran Vía 30 (5 cuadros eléctricos) supone aumentar el mantenimiento en 4 cuadros eléctricos. Al aumentar en 4 el número de cuadros a mantener y en función del coste de los elementos arriba indicados, el incremento del coste en material, considerando una periodicidad mensual, se estima en:

Material	Coste unitario sin IVA (€) ¹	Coste mensual equivalente (€)	Coste total 7 meses sin IVA (€)	Coste total 7 meses sin IVA (€) y coeficiente de adjudicación (0,8852681)	BI (6%)	GG (3%)	TOTAL	TOTAL CON IVA
Consumibles eléctricos ²	44,30	44,30 €	310,10 €	274,52 €	16,47 €	8,24 €	299,23 €	362,07 €
Magnetotérmicos reposición	16,13	16,13 €	112,91 €	99,96 €	6,00 €	3,00 €	108,96 €	131,84 €
Diferencial reposición	23,94	23,94 €	167,58 €	148,35 €	8,90 €	4,45 €	161,70 €	195,66 €
Material iluminación ³	69,17	69,17 €	484,19 €	428,64 €	25,72 €	12,86 €	467,22 €	565,33 €
TOTAL		153,54 €	1.074,78 €	951,47 €	57,09 €	28,55 €	1.037,11€	1.254,90€
Total para 4 cuadros			4.299,12 €	3.805,88 €	228,35€	114,18 €	4.148,41€	5.019,59€

Este gasto se imputará a la partida G/311M/21200 "Reparación y conservación de edificios y otras construcciones", ya que en el contrato originario el gasto referente a mantenimiento, entre ellos el gasto de materiales de mantenimiento, se imputó a dicha partida.

En relación con la adecuación de espacios:

¹ Precios mercado y PPT

² Regletas de conexión, bornes wago, terminales puntera, cinta aislante profesional, bridas nylon, etiquetas de señalización, tornillería eléctrica, spray limpiador dieléctrico.

³ bases enchufe schuko, interruptores, tubos LED-Pantalla LED

El servicio de adecuación de espacios, movimientos internos de mobiliario y reubicación funcional de personal fue inicialmente dimensionado considerando un escenario estable integrado por diez edificios administrativos (C/Aduana 29, C/General Oráa 15, C/San Martín de Porres 6, C/O'Donnell 55, C/Esproncada 24, C/Cincovillas 5, C/Ronda de Segovia 52, Laboratorio Regional Zendal, C/Agustín de Foxá 4 y C/López de Hoyos 35) con una configuración espacial consolidada y necesidades propias de mantenimiento ordinario. Bajo dichas condiciones, la dotación prevista de cuatro mozos especialistas permitía atender adecuadamente las actuaciones habituales derivadas de redistribuciones puntuales, sustituciones de mobiliario, ajustes funcionales de puestos de trabajo y pequeños traslados internos, manteniendo niveles adecuados de respuesta y garantizando la continuidad del servicio sin afectar al normal desarrollo de la actividad administrativa.

La situación ha experimentado una modificación significativa como consecuencia del abandono de un edificio de la C/ O'Donnell, 55, planta cuarta, y la ocupación del nuevo inmueble sito en la C/Gran Vía 30, distribuido en tres plantas, 2, 4 y 5B. Aunque la equivalencia superficial pudiera interpretarse inicialmente como una carga de trabajo equivalente, desde el punto de vista técnico y logístico el factor determinante no es la superficie total sino la complejidad derivada de la distribución espacial y de los recorridos necesarios para la ejecución de los movimientos. El proceso afecta directamente a ciento quince personas (puestos de trabajo) dentro de una organización con una ocupación cercana a mil cien puestos de trabajo, circunstancia que obliga a ejecutar actuaciones intensivas de traslado, implantación y adecuación funcional sin interrumpir simultáneamente el mantenimiento ordinario del resto de sedes.

El cambio de una configuración horizontal a otra vertical implica un incremento sustancial en los tiempos operativos asociados a cada intervención. En edificios de una sola planta los desplazamientos se realizan mediante recorridos continuos, con menor manipulación y ciclos de trabajo más eficientes. Por el contrario, la distribución en varias plantas introduce operaciones adicionales inevitables relacionadas con el uso de ascensores, tiempos de espera, repetidas maniobras de carga y descarga y mayores necesidades de protección del mobiliario y equipamiento. La experiencia acumulada en procesos equivalentes permite estimar que el tiempo medio necesario para completar el traslado e implantación de cada puesto de trabajo se incrementa habitualmente entre un treinta y un cincuenta por ciento, aun cuando la superficie global del inmueble sea equivalente.

A esta mayor carga operativa se añade la complejidad inherente al traslado simultáneo de mobiliario operativo, archivadores, documentación, equipamiento informático y elementos auxiliares, así como la necesidad posterior de realizar ajustes para asegurar la correcta funcionalidad de los espacios ocupados. Todo ello debe ejecutarse manteniendo la atención ordinaria en los restantes edificios, que continúan generando necesidades permanentes de adecuación y resolución de incidencias. La dotación actual, diseñada para un escenario de actuaciones escalonadas y mantenimiento evolutivo, quedaría absorbida por las tareas asociadas al traslado, produciéndose inevitablemente retrasos en el resto de actuaciones y una reducción significativa de la capacidad de respuesta del servicio.

Desde una perspectiva organizativa y preventiva, mantener el dimensionamiento actual supondría transformar un servicio planificado en un modelo reactivo, incrementando los

riesgos laborales derivados de la sobrecarga física, aumentando la probabilidad de daños en mobiliario y prolongando los plazos de ejecución de las adecuaciones necesarias. El análisis de rendimientos operativos en trabajos de manipulación técnica de mobiliario administrativo demuestra que la ejecución eficiente y segura requiere la constitución de equipos operativos completos que permitan trabajar simultáneamente en distintas ubicaciones. Para poder mantener la prestación ordinaria del servicio en los nueve edificios restantes y, al mismo tiempo, abordar el traslado y adecuación del nuevo inmueble sin afectar a los niveles de calidad exigibles, resulta técnicamente necesario disponer de un equipo adicional plenamente operativo.

A criterio técnico, el dimensionamiento adecuado del servicio exige la incorporación de un mozo especialista adicional, pasando de una dotación inicial de cuatro a un total de cinco efectivos. Aunque la incorporación de un único operario adicional no permitiría constituir un equipo autónomo de trabajo ni garantizar condiciones adecuadas de seguridad y eficiencia en la manipulación de cargas, se procede a reasignar los equipos con cinco personas para que trabajen al menos de dos en dos con una persona de coordinación. El incremento propuesto permite disponer simultáneamente de un equipo dedicado a las actuaciones extraordinarias derivadas del traslado y otro orientado al mantenimiento ordinario del conjunto de edificios, asegurando la continuidad operativa del servicio y evitando la acumulación de incidencias.

El impacto económico asociado a esta adecuación responde exclusivamente al incremento imprescindible de medios personales necesarios para mantener el equilibrio operativo del contrato.

En consecuencia, el refuerzo propuesto no constituye una ampliación discrecional de medios, sino una adaptación proporcional y necesaria derivada de la modificación efectiva de las condiciones de ejecución del servicio. Dicho ajuste resulta imprescindible para garantizar la continuidad operativa, mantener los niveles de calidad previstos y asegurar una ejecución segura, eficiente y ordenada de las actuaciones de traslado y adecuación de espacios en el nuevo entorno organizativo.

El cuadro siguiente refleja el cálculo del coste necesario.

Categorías	Importe hora 2026 - PCAP	Importe hora con 34,35% de SS 2026 (PCAP)	Importe hora 2026 - con coeficiente adjudicación (0,88527)
Mozo especializado	12,10 €	16,26 €	14,39 €

	Importe hora con coeficiente de adjudicación	Importe, 148 días (8h)	BI (6%)	GG (3%)	TOTAL	TOTAL CON IVA
Mozo especializado	14,39	17.037,76 €	1.022,27 €	511,13 €	18.571,16 €	22.471,10 €

Este gasto se imputará a la partida G/311M/22300 "Transporte", ya que en el contrato originario el gasto referente a adecuación de espacios, entre ellos el gasto del personal de mudanzas - mozos, se imputó a dicha partida.

Asimismo, es necesaria la ejecución de diversas actuaciones de adecuación en el edificio de la calle Gran Vía 30, con el fin de garantizar que las nuevas ubicaciones cumplan las condiciones técnicas, operativas y de habitabilidad exigibles para el normal desempeño de las funciones del personal.

Estas actuaciones vienen recogidas en el punto 3.3 "*Mantenimiento de edificios, instalaciones y equipos*" del PPT, dentro de las tareas enumeradas para el mantenimiento integral de edificios y locales, citando: los acabados y revestimientos horizontales y verticales (interiores y exteriores), los trabajos de albañilería, los trabajos de cerrajería y carpintería interior, los trabajos de cristalería y vidrio, los trabajos de pintura y acabados... Además, tal como establece el punto 4.3 "*Mantenimiento modificativo*" del PPT, este mantenimiento modificativo del edificio es debido a la inclusión de nuevos usos requeridos por la Consejería de Sanidad con objeto de mejoras operativas y/o de funcionamiento.

A tal efecto, se estima, según presupuesto adjunto de la empresa adjudicataria COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U., al que se le ha aplicado el coeficiente de adjudicación (0,8852681), el siguiente gasto en materiales imprescindible para llevar a cabo dichas adaptaciones:

Presupuesto, sin IVA, material necesario	34.638,99 €
Presupuesto, con IVA, material necesario	41.913,18 €

Este gasto se imputará a la partida G/311M/21200 "Reparación y conservación de edificios y otras construcciones", ya que en el contrato originario el gasto referente a mantenimiento, entre ellos el gasto de materiales de mantenimiento, se imputó a dicha partida.

RESUMEN Y CONCLUSIÓN

La modificación del contrato entrará en vigor el 1 de abril de 2026, lo que supone un incremento del coste del contrato de 5.019,59 €+22.471,10 € + 41.913,18 € = **69.403,87 €, IVA incluido, lo que supone un 6,38% de incremento en el coste del contrato** (1.088.303,48€, 21% IVA incluido). Esta modificación resulta imprescindible para garantizar la continuidad del mantenimiento y la adecuada prestación en la nueva sede. El precio del contrato incluida esta modificación asciende a 1.157.707,35 €, IVA incluido.

RESUMEN POR ANUALIDADES DEL CONTRATO (en € incluido IVA)

ANUALIDAD Inicio 01/11/2025	SUBCONCEPTO 21200	SUBCONCEPTO 22300	TOTAL
2025	63.938,46 €	26.753,50 €	90.691,96 €
2026	703.323,02 €	294.288,50 €	997.611,52 €
TOTAL	767.261,48 €	321.042,00 €	1.088.303,48 €

RESUMEN POR ANUALIDADES TRAS LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO (en € incluido IVA)

ANUALIDAD CON MODIFICADO	SUBCONCEPTO 21200	SUBCONCEPTO 22300	TOTAL
2025	63.938,46 €	26.753,50 €	90.691,96 €
2026	750.255,79 €	316.759,60 €	1.067.015,39 €
TOTAL	814.194,25 €	343.513,10 €	1.157.707,35 €

	SUBCONCEPTO 21200	SUBCONCEPTO 22300	TOTAL
TOTAL CON MODIFICADO	814.194,25 €	343.513,10 €	1.157.707,35 €
TOTAL ORIGINAL DEL CONTRATO	767.261,48 €	321.042,00 €	1.088.303,48 €
% AUMENTO	6,12%	7,00%	6,38%

La referida modificación para el periodo que se está tramitando, del 1 de abril del 2026 al 31 de octubre de 2026, supone **en su conjunto un aumento en el coste del contrato de 69.403,87 €, lo que supone un incremento del precio del contrato de un 6,38% tras la modificación.** El importe de los servicios contratados objeto del presente informe, se carga a las posiciones presupuestarias G311M/21200 y G/311M/22300 de los Presupuestos de la Comunidad de Madrid.

En Madrid a fecha de firma

EL JEFE DE DIVISIÓN DE ORGANIZACIÓN, RECURSOS Y DOCUMENTACIÓN

Firmado digitalmente por: ROGELIO GARRIDO SIMÓN
Fecha: 2026.03.02 12:36