

A/SER-012984/2025

INFORME MODIFICADO DEL CONTRATO DE SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO INTEGRAL INCLUIDOS EQUIPOS E INSTALACIONES DE LAS OFICINAS DE EMPLEO, CENTROS DE FORMACIÓN Y DIVERSAS SEDES DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**1. Objeto del informe**

El presente informe tiene por objeto justificar la necesidad de modificar el contrato vigente de MANTENIMIENTO INTEGRAL, INCLUIDOS EQUIPOS E INSTALACIONES, DE LAS OFICINAS DE EMPLEO, CENTROS DE FORMACIÓN Y DIVERSAS SEDES DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO, como consecuencia de la variación en el número y naturaleza de los inmuebles adscritos al contrato durante su vigencia.

Por un lado, se encuentra previsto el traslado de la sede administrativa ubicada en VÍA LUSITANA, 21 DE MADRID. Dicha sede dejará de estar operativa el 31 de julio de 2026, cesando a partir de dicha fecha la prestación de los servicios de mantenimiento integral en este inmueble, al no incluirse el nuevo edificio dentro del ámbito del contrato. Esta circunstancia implica la necesaria exclusión de dicha sede del alcance contractual.

Por otro lado, durante la vigencia del contrato se han adscrito a esta Consejería nuevos inmuebles con destino a Centros de Formación Profesional para el Empleo, que requieren ser incluidos en el ámbito del mantenimiento integral. Concretamente, se trata de:

- Seis locales sitos en C/ Viento, nº6 y 8, en el municipio de Tres Cantos, con una superficie construida total de 4.643 m².
- Un inmueble ubicado en el Centro de la Cantueña, en la Carretera A-42 Madrid-Toledo, Pk 18,000, en el municipio de Fuenlabrada, con una superficie construida total de 2.830,12 m².

En estos inmuebles está prevista la ejecución de actuaciones de rehabilitación, si bien, hasta el inicio efectivo de las obras, resulta necesario garantizar su adecuada conservación mediante la prestación del servicio de mantenimiento integral objeto del contrato. Asimismo, debe tenerse en cuenta que existen instalaciones y equipos que no serán objeto de sustitución ni intervención en el marco de las obras de rehabilitación, por lo que deberán seguir siendo mantenidos.

El presente modificado entrará en vigor el 01 de agosto de 2026, fecha a partir de la cual tendrá efectos tanto la desadscripción de la sede administrativa de Vía Lusitana, 21, como la inclusión de los nuevos inmuebles adscritos a este Consejería con destino a Centros de Formación Profesional para el Empleo, concretamente los centros ubicados en Tres Cantos y en el Cerro de la Cantueña.

A partir de dicha fecha, los servicios de mantenimiento integral objeto del contrato se prestarán conforme al alcance y condiciones definidos en el presente modificado, manteniéndose hasta ese momento las condiciones inicialmente previstas en el contrato.

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 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”.**

Por tanto, concurren las circunstancias previstas en el pliego para proceder al modificado del contrato.

2. Antecedentes

El contrato actual fue adjudicado a la empresa LANTANIA, S.A. y formalizado en fecha de 26 de noviembre de 2025, con un plazo de ejecución de 24 meses desde el 1 de diciembre de 2025, para la prestación de los servicios de mantenimiento, preventivo y correctivo, en más de 50 inmuebles con tipologías diversas, diferentes superficies construidas y sistemas técnicos de muy distinta complejidad, lo que condiciona la ejecución de los trabajos y la planificación de recursos necesaria para la correcta ejecución del contrato.

La estructura económica del contrato tiene tres bloques claramente diferenciados:

- Costes Directos Salariales de Cuantía Fija, que corresponden a la dotación mínima de personal indispensable para garantizar la continuidad del servicio. Esta plantilla está formada por un responsable del servicio, con una dedicación de ocho horas semanales, dos jefes de equipo y seis operarios del grupo profesional 5.
- Otros Costes Directos de Cuantía Fija, necesarios para que el personal disponga de los medios materiales adecuados para la prestación del servicio. Aquí se integran:
 - Consumibles: Como teléfonos móviles, vestuario laboral, equipos de protección individual, otros útiles y herramientas específicas, así como el pequeño material consumible.
 - Medios auxiliares de transporte: Compuesto por cuatro furgonetas de uso exclusivo.
- Costes Directos de Cuantía Variable: Cuya cuantificación depende de las necesidades reales de los inmuebles y de la aparición de incidencias no programables. Este bloque abarca:

- Inspecciones reglamentarias y revisiones periódicas: Corresponde con las Inspecciones reglamentarias de las instalaciones (OCA), así como las revisiones de las instalaciones y/o equipos que con carácter anual deben efectuarse.
- Bolsa de horas: Para la atención en caso de urgencia, fuera de la jornada de trabajo de la empresa mantenedora, incluyendo horario nocturno y festivos.
- Mantenimiento correctivo o modificativo, basado en el estudio de intervenciones ejecutadas en los últimos años.
- Mantenimiento correctivo climatización, de forma similar al anterior, basado de las intervenciones de climatización realizadas en los últimos años.

De conformidad a lo establecido en la cláusula 1, apartado 4, del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), “el importe de adjudicación del contrato coincidirá con el de licitación, pues al aplicar el porcentaje de baja ofertado por el adjudicatario sobre los costes directos salariales de cuantía fija y otros costes directos de cuantía fija, se generará un remanente que pasará a engrosar el importe destinado a cubrir los costes directos de cuantía variable”.

El contrato se configura como una bolsa económica, de modo que la baja ofertada en el proceso de licitación afecta a los costes directos de cuantía fija, incrementándose de forma proporcional la disponibilidad presupuestaria del bloque de costes variables. En este contexto, la oferta adjudicataria incluyó una baja del 24,01%, lo que refuerza la capacidad del contrato para absorber actuaciones sobrevenidas y necesidades no previstas inicialmente.

3. Cálculo modificación del contrato

a. Costes Directos Salariales de Cuantía Fija

Los costes directos salariales de cuantía fija corresponden a la dotación mínima del personal indispensable para garantizar la continuidad del servicio, estando compuesta por:

- 1 responsable del servicio, con dedicación de ocho horas semanales.
- 2 jefes de equipo.
- 6 operarios del grupo profesional 5.

Esta plantilla constituye la estructura técnica básica del contrato, calculada sobre criterios de carga de trabajo global, simultaneidad de actuaciones, dispersión geográfica de los inmuebles y necesidad de actuación inmediata a incidencias.

En base a la experiencia acumulada durante la ejecución del contrato de mantenimiento integral, se considera necesario **mantener sin modificación alguna la plantilla fija adscrita al servicio**, por las razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, el contrato abarca más de cincuenta inmuebles, con tipologías, superficies, antigüedad de instalaciones y niveles de uso muy heterogéneos. La experiencia derivada de la ejecución del contrato pone de manifiesto que el volumen real de avisos, actuaciones preventivas, trabajos correctivos y necesidades sobrevenidas asociadas al mantenimiento integral ha sido elevado de forma constante y, en periodos, superior a la capacidad teórica inicialmente prevista. Como consecuencia, durante la vigencia del contrato ha sido necesario recurrir a personal no adscrito para poder atender adecuadamente las necesidades del servicio. Esta circunstancia evidencia que la dotación fija contemplada en el contrato se ajusta al mínimo operativo necesario, no existiendo margen para su reducción sin afectar negativamente a la prestación.

En segundo lugar, la propia naturaleza del mantenimiento integral exige una continuidad operativa permanente, que incluye la programación sistemática de actuaciones preventivas, la atención inmediata de averías críticas y la ejecución prolongada de determinados trabajos correctivos. Para asegurar la calidad del servicio y unos tiempos de respuesta adecuados, resulta fundamental el conocimiento acumulado de las instalaciones, de la casuística de cada centro y de la organización interna de los inmuebles. La experiencia demuestra que el personal externo o no adscrito requiere periodos adicionales de adaptación y familiarización que impactan directamente en la eficiencia, en la rapidez de intervención y en la calidad global del mantenimiento, circunstancia que no se produce cuando las actuaciones son realizadas por personal adscrito de forma estable.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que durante la vigencia del contrato coinciden actuaciones de rehabilitación en diversos centros, como los CRN de Getafe, CRN Leganés y O.E. Águeda Díez, así como la adscripción de nuevos inmuebles destinados a Centros de Formación Profesional para el Empleo, que incrementan la carga de trabajo del servicio. Estas situaciones requieren una mayor intensidad en el mantenimiento preventivo, la atención de incidencias derivadas de la convivencia con las obras y la conservación de instalaciones que no son objeto de sustitución.

Por último, la reducción de la plantilla fija supondría un incremento de la dependencia de personal externo, con el consiguiente aumento de costes indirectos, menor eficiencia en la planificación de los trabajos y un mayor riesgo de retrasos ante incidencias simultáneas en distintos centros. Mantener la plantilla fija prevista en el contrato permite, por el contrario, optimizar los recursos disponibles, garantizar la continuidad del servicio y reducir la necesidad de recurrir a refuerzos externos, alineándose con los principios de eficiencia y buena gestión de los recursos públicos.

b. Otros Costes Directos de Cuantía Fija

Estos costes están directamente vinculados a la dotación de personal adscrito al servicio y constituyen los medios necesarios para que dicha plantilla pueda desarrollar adecuadamente las labores de mantenimiento integral. Estos costes incluyen, de conformidad con la estructura económica del contrato:

- Consumibles, tales como teléfonos móviles, vestuario laboral, equipos de protección individual, herramientas, utensilios específicos y pequeño material consumible.

- Medios auxiliares de transporte, compuesto por cuatro furgonetas de uso exclusivo asignadas al contrato.

La Memoria Económica determina estos costes tomando como referencia el número de trabajadores adscritos al contrato y las necesidades materiales derivadas de su actividad ordinaria, sin vinculación directa e individualizada al número concreto de inmuebles atendidos en cada momento.

Teniendo en cuenta que, tal y como se ha justificado en el apartado relativo a los costes directos salariales, la plantilla fija adscrita al contrato se mantiene íntegramente, no resulta procedente la minoración de este bloque de costes. Los medios materiales incluidos en este concepto continúan siendo necesarios para garantizar la correcta prestación del servicio tanto en los centros actualmente operativos como en los nuevos inmuebles adscritos a la Consejería, así como para atender el incremento de carga de trabajo derivado de las actuaciones de rehabilitación en curso y de la necesidad de conservar instalaciones y equipos no afectados por dichas obras.

En consecuencia, y al mantenerse sin variación la dotación de personal adscrita al contrato, **los otros costes directos de cuantía fija se mantienen igualmente sin modificación económica**, al constituir un complemento inseparable de los recursos humanos necesarios para la correcta ejecución del servicio de mantenimiento integral.

c. Costes Directos de Cuantía Variable

i. Inspecciones reglamentarias y revisiones periódicas

Dentro de este apartado se incluyen las inspecciones reglamentarias de las instalaciones y las revisiones periódicas de equipos, que deben realizarse con carácter obligatorio conforme a la normativa vigente.

El contrato inicial contemplaba las siguientes inspecciones reglamentarias y revisiones periódicas:

INSPECCIONES REGLAMENTARIAS			
OCA's	Cantidad	Coste/inspección	Total coste
Centros de Transformación Alta tensión	2	1.419,88 €	2.839,76 €
Baja tensión de 51 KW a 100 KW	8	516,10 €	4.128,80 €
Baja tensión de 101 a 150 KW	5	569,54 €	2.847,70 €
Baja tensión de 151 a 250 KW	2	676,00 €	1.352,00 €
Baja tensión de 800 a 1.200 KW	2	1.426,49 €	2.852,98 €
Estudio calidad del aire interior según Norma UNE 171330	104	207,25 €	21.554,00 €
COSTE TOTAL INSPECCIONES REGLAMENTARIAS (2 AÑOS)			35.575,24 €
COSTE ANUAL INSPECCIONES REGLAMENTARIAS			17.787,62 €

REVISIONES PERIODICAS			
REVISIONES	Cantidad	Coste/inspección	Total coste
Asistencia técnica del fabricante a equipos climatización.	5	445,66 €	2.228,30 €
Revisión anual enfriadoras.	4	1.364,07 €	5.456,28 €
Revisión sistema de control	4	1.270,87 €	5.083,48 €
Revisión anual caldera de pellets	1	2.187,19 €	2.187,19 €
Contrato líneas de conexión de internet para sistema de control para los Centros de Formación de Leganés, Getafe, Moratalaz y sede administrativa Vía Lusitana, 21	1	4.141,09 €	4.141,09 €
Centros de Transformación	5	433,73 €	2.168,65 €
Grupos electrógenos	4	514,37 €	2.057,48 €
Batería de condensadores	3	95,45 €	286,35 €
Puertas peatonales automáticas	78	152,27 €	11.877,06 €
Pararrayos y puestas a tierra	7	147,14 €	1.029,98 €
Red de instalaciones de evacuación de aguas residuales y pluviales, saneamiento: Revisión con cámaras.	2	988,75 €	1.977,50 €
Sistemas anticaída (línea de vida)	1	585,45 €	585,45 €
Mantenimiento preventivo y técnico legal de la Estación Depuradora de aguas residuales del Centro de Formación de Paracuellos de Jarama	1	6.300,00 €	6.300,00 €
COSTE ANUAL REVIONES			45.378,81 €
COSTE TOTAL REVISIONES (2 AÑOS)			90.757,62 €

El importe anual en concepto **INSPECCIONES REGLAMENTARIAS Y REVISIONES PERIÓDICAS DEL CONTRATO** asciende a la cantidad de: **63.166,43 €**

El importe total del contrato en concepto **INSPECCIONES REGLAMENTARIAS Y REVISIONES PERIÓDICAS DEL CONTRATO** asciende a la cantidad de: **126.332,86 €**

Como consecuencia del traslado de la sede administrativa de Vía Lusitana, 21 y de la adscripción de nuevos inmuebles destinados a Centros de Formación Profesional para el Empleo, se ha procedido a revisar la tabla de inspección reglamentarias y de revisiones, ajustando el número de actuaciones y las instalaciones existentes en los inmuebles.

El contrato modificado contempla las siguientes inspecciones reglamentarias y revisiones periódicas (a partir de aquí, todos los conceptos a modificar, aparecen señalados en **rojo**):

INSPECCIONES REGLAMENTARIAS			
OCA's	Cantidad	Coste/inspección	Total coste
Centros de Transformación Alta tensión	3	1.419,88 €	4.259,64 €
Baja tensión de 51 KW a 100 KW	8	516,10 €	4.128,80 €
Baja tensión de 101 a 150 KW	5	569,54 €	2.847,70 €
Baja tensión de 151 a 250 KW	2	676,00 €	1.352,00 €
Baja tensión de 800 a 1.200 KW	3	1.426,49 €	4.279,47 €
Estudio calidad del aire interior según Norma UNE 171330	106	207,25 €	21.968,50 €
COSTE TOTAL INSPECCIONES REGLAMENTARIAS (2 AÑOS)			38.836,11 €
COSTE ANUAL INSPECCIONES REGLAMENTARIAS			19.418,06 €
REVISIONES PERIODICAS			
REVISIONES	Cantidad	Coste/inspección	Total coste
Asistencia técnica del fabricante a equipos climatización.	7	445,66 €	3.119,62 €
Revisión anual enfriadoras.	4	1.364,07 €	5.456,28 €
Revisión sistema de control	5	1.270,87 €	6.354,35 €
Revisión anual caldera de pellets	1	2.187,19 €	2.187,19 €
Contrato líneas de conexión de internet para sistema de control para los Centros de Formación de Leganés, Getafe, Moratalaz y sede administrativa Vía Lusitana, 21	1	4.141,09 €	4.141,09 €
Centros de Transformación	5	433,73 €	2.168,65 €
Grupos electrógenos	6	514,37 €	3.086,22 €
Batería de condensadores	3	95,45 €	286,35 €
Puertas peatonales automáticas	74	152,27 €	11.267,98 €
Pararrayos y puestas a tierra	6	147,14 €	882,84 €
Red de instalaciones de evacuación de aguas residuales y pluviales, saneamiento: Revisión con cámaras.	2	988,75 €	1.977,50 €
Sistemas anticaída (línea de vida)	5	585,45 €	2.927,25 €
Mantenimiento preventivo y técnico legal de la Estación Depuradora de aguas residuales del Centro de Formación de Paracuellos de Jarama	1	6.300,00 €	6.300,00 €
COSTE ANUAL REVIONES			50.155,32 €
COSTE TOTAL REVISIONES (2 AÑOS)			100.310,64 €

Las principales variaciones introducidas en la tabla de inspecciones reglamentarias son las siguientes:

- Centros de Transformación en Alta Tensión: Se ha incluido la inspección del Centro de Transformación del Centro de Formación de Tres Cantos, dado que este se conserva durante el proceso de rehabilitación del inmueble y el inmueble llevaba tiempo sin actividad, resultando necesario verificar su estado.
- Inspección de baja tensión de 800 a 1.200 KW: Conforme a lo indicado en el apartado anterior, se incluye una nueva inspección correspondiente al Centro de Formación de Tres Cantos.
- Estudios de calidad del aire interior según norma UNE 171330: Se elimina el estudio correspondiente a la sede de Vía Lusitana, que deja de ser objeto del contrato, y se incorporan los estudios necesarios en los nuevos Centros de Formación de Tres Cantos y La Cantueña, incrementándose el número total de estudios previstos.

De igual modo, ha sido necesario adaptar las revisiones periódicas, siendo las variaciones más significativas las siguientes:

- Asistencia técnica del fabricante a equipos de climatización: Se incorporan las actuaciones necesarias en los Centros de Tres Cantos y La Cantueña. En el caso de Vía Lusitana, los equipos eran propiedad del edificio, por lo que esta asistencia era gestionada directamente por la propiedad.
- Revisión del sistema de control: Se elimina la revisión correspondiente a Vía Lusitana, y se incorporan las revisiones de los sistemas de control existentes en Tres Cantos y La Cantueña.
- Centros de Transformación: Se suprime la revisión del Centro de Transformación de Vía Lusitana, y se incorpora la revisión del Centro de Transformación existente en Tres Cantos, que permanece operativo durante la rehabilitación.
- Grupos electrógenos: Se elimina la revisión del grupo electrógeno en Vía Lusitana y se incluyen las revisiones de dos grupos electrógenos en Tres Cantos, que se mantienen durante la rehabilitación, y de un nuevo grupo electrógeno previsto en La Cantueña.
- Batería de condensadores: Se elimina una batería correspondiente a Vía Lusitana y se incorporan nuevas unidades en Tres Cantos y La Cantueña.
- Puertas peatonales automáticas: Se eliminan cuatro unidades correspondientes a Vía Lusitana. Los nuevos centros no disponen de estos equipos, por lo que no se incorporan nuevas.
- Pararrayos y puestas a tierra: Se elimina la revisión correspondiente a Vía Lusitana. No se incorporan en los nuevos centros, al no disponer de esta instalación.
- Sistemas anticaídas (líneas de vida): Vía Lusitana no dispone de este sistema. Sin embargo, se incorporan las revisiones de las nuevas líneas de vida instaladas en varios

inmuebles del contrato, concretamente en OE Águeda Díz, CRN de Leganés., OE Nueva Numancia y las nuevas líneas adicionales instaladas en CRN de Getafe.

El importe anual del modificado en concepto **INSPECCIONES REGLAMENTARIAS Y REVISIONES PERIÓDICAS DEL CONTRATO** asciende a la cantidad de: **69.573,38 €**

El importe total del contrato modificado en concepto **INSPECCIONES REGLAMENTARIAS Y REVISIONES PERIÓDICAS DEL CONTRATO** asciende a la cantidad de: **139.146,75 €**

ii. Bolsa de horas

El contrato de mantenimiento integral contempla, dentro de los costes directos de cuantía variable, una bolsa de horas destinadas a la atención de incidencias que deban ser resueltas fuera de la jornada ordinaria de trabajo de la empresa de mantenimiento, incluyendo actuaciones en horario nocturno, fines de semanas y festivos.

Esta bolsa de horas tiene como finalidad garantizar una respuesta inmediata ante situaciones urgentes tales como averías imprevistas, incidencias que afecten a la seguridad de los inmuebles, interrupciones de servicios esenciales o cualquier otra circunstancia que requiera una intervención no programada.

La necesidad de esta bolsa se mantiene plenamente vigente en el contexto del contrato modificado. La experiencia acumulada durante la ejecución del contrato ha puesto de manifiesto que las incidencias urgentes no se concentran exclusivamente dentro del horario ordinario, sino que se producen de forma imprevisible, especialmente en inmuebles con elevada ocupación, uso intensivo de instalaciones y actividad docente o administrativa continuada.

Asimismo, la variación de inmuebles adscritos al contrato, con la baja de la sede de Vía Lusitana, 21 y la incorporación de nuevos centros destinados a Formación Profesional para el Empleo, no reduce este riesgo, sino que lo redistribuye. Estos nuevos inmuebles, algunos de ellos en fase previa a su rehabilitación, presentan instalaciones que deben mantenerse operativas y seguras, lo que incrementa la probabilidad de incidencias que requieran actuación inmediata fuera del horario ordinario.

Debe añadirse, además, que durante la vigencia del contrato coinciden actuaciones de rehabilitación en diversos centros, lo que genera situaciones de convivencia entre obra y actividad ordinaria que pueden dar lugar a incidencias urgentes en instalaciones no afectadas por las obras, reforzando la necesidad de disponer de disponibilidad horaria flexible.

Por todo ello, se considera plenamente justificado mantener el concepto de Bolsa de horas sin modificación alguna en el contrato modificado.

iii. **Mantenimiento correctivo o modificativo, basado en el estudio de intervenciones ejecutadas en los últimos años.**

El coste de mantenimiento correctivo o modificado del contrato se determinó inicialmente a partir de un estudio económico de las intervenciones realizadas en ejercicios anteriores.

El estudio relacionó el número de incidencias en cada tipología de inmueble con la superficie construida, obteniéndose de este modo un coste anual por metro cuadrado construido.

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ²)	PRECIO ACTUALIZADO MANTENIMIENTO €/m ²	TOTAL COSTE €/m ²
TIPOLOGÍA 1: Oficinas de Empleo Comunidad de Madrid	37.300,86 m ²	3,05 €/m ²	113.767,62 €
TIPOLOGÍA 2: Centros de Formación (CRN)	21.097,43 m ²	5,60 €/m ²	118.145,61 €
TIPOLOGÍA 3: Sedes administrativas	22.646,46 m ²	4,29 €/m ²	97.153,31 €
TOTAL MANTENIMIENTO CORRECTIVO ANUAL			329.066,54 €

El importe anual en concepto **COSTE MANTENIMIENTO CORRECTIVO O MODIFICATIVO** asciende a la cantidad de: **329.066,54 €**

El importe total del contrato **COSTE MANTENIMIENTO CORRECTIVO O MODIFICATIVO** asciende a la cantidad de: **658.133,08 €**

Como consecuencia del modificado, se produce una variación en las superficies objeto del contrato que afectan directamente al cálculo del coste correctivo:

- Se incorpora a la Tipología 2 (Centros de Formación) la superficie correspondiente a:
 - CF Tres Cantos: 4.643, 00 m².
 - CF Cerro de La Cantueña: 2.830,12 m².
- Se elimina de la Tipología 3 (Sedes administrativas) la superficie correspondiente a la sede de Vía Lusitana, 21: 16.653,00 m².

Aplicando los precios unitarios del contrato, el nuevo coste anual del modificado del mantenimiento correctivo o modificativo resulta:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ²)	PRECIO ACTUALIZADO MANTENIMIENTO €/m ²	TOTAL COSTE €/m ²
TIPOLOGÍA 1: Oficinas de Empleo Comunidad de Madrid	37.300,86 m ²	3,05 €/m ²	113.767,62 €
TIPOLOGÍA 2: Centros de Formación (CRN)	28.570,55 m ²	5,60 €/m ²	159.995,08 €
TIPOLOGÍA 3: Sedes administrativas	5.993,46 m ²	4,29 €/m ²	25.711,94 €
TOTAL MODIFICADO MANTENIMIENTO CORRECTIVO ANUAL			299.474,64 €

El importe anual del modificado en concepto **COSTE MANTENIMIENTO CORRECTIVO O MODIFICATIVO** asciende a la cantidad de: **299.474,64 €**

El importe total del contrato modificado del **COSTE MANTENIMIENTO CORRECTIVO O MODIFICATIVO** asciende a la cantidad de: **598.949,28 €**

iv. Mantenimiento correctivo climatización.

De forma análoga al apartado correspondiente al mantenimiento correctivo o modificativo general, el coste de mantenimiento correctivo de las instalaciones de climatización se determinó a partir de un análisis económico específico de contratos anteriores.

A partir de los datos obtenidos se calculó el coste anual de mantenimiento correctivo de climatización por metro cuadrado construido, por tipología de inmueble.

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ²)	PRECIO ACTUALIZADO MANTENIMIENTO €/m ²	TOTAL COSTE €/m ²
TIPOLOGÍA 1: Oficinas de Empleo Comunidad de Madrid	37.300,86 m ²	0,66 €/m ²	24.618,57 €
TIPOLOGÍA 2: Centros de Formación (CRN)	21.097,43 m ²	1,31 €/m ²	27.637,63 €
TIPOLOGÍA 3: Sedes administrativas	22.646,46 m ²	1,00 €/m ²	22.646,46 €
TOTAL MANTENIMIENTO CORRECTIVO ANUAL			74.902,66 €

El importe anual en concepto **COSTE MANTENIMIENTO CORRECTIVO CLIMATIZACIÓN** asciende a la cantidad de: **74.902,66 €**

El importe total del contrato **COSTE MANTENIMIENTO CORRECTIVO CLIMATIZACIÓN** asciende a la cantidad de: **149.805,32 €**

Como consecuencia del modificado, se producen variaciones en las superficies objeto del contrato tal y como hemos comentado en el cálculo del coste de mantenimiento correctivo o modificativo.

Aplicando los precios unitarios del contrato, el nuevo coste anual del modificado del mantenimiento de climatización resulta:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ²)	PRECIO ACTUALIZADO MANTENIMIENTO €/m ²	TOTAL COSTE €/m ²
TIPOLOGÍA 1: Oficinas de Empleo Comunidad de Madrid	37.300,86 m ²	0,66 €/m ²	24.618,57 €
TIPOLOGÍA 2: Centros de Formación (CRN)	28.570,55 m²	1,31 €/m ²	37.427,42 €
TIPOLOGÍA 3: Sedes administrativas	5.993,46 m²	1,00 €/m ²	5.993,46 €
TOTAL MANTENIMIENTO CORRECTIVO ANUAL			68.039,45 €

El importe anual del modificado en concepto **COSTE MANTENIMIENTO CORRECTIVO CLIMATIZACIÓN** asciende a la cantidad de: **68.039,45 €**

El importe total del contrato modificado del **COSTE MANTENIMIENTO CORRECTIVO CLIMATIZACIÓN** asciende a la cantidad de: **136.078,90 €**

4. Modificación del contrato

Actualmente los importes del contrato son:

IMPORTE TOTAL DEL CONTRATO	
I. Costes Directos Salariales de Cuantía Fija	626.817,91 €
II. Otros Costes Directos de Cuantía Fija (consumibles y medios auxiliares de transporte)	105.660,08 €
III. Costes Directos de Cuantía Variable (inspecciones reglamentarias y revisiones periódicas; bolsa horas; mantenimiento correctivo o modificativo; mantenimiento correctivo climatización)	942.234,92 €
Gastos Generales (4%)	66.988,52 €
Beneficio Industrial (6%)	100.482,77 €
BASE IMPONIBLE DEL CONTRATO	1.842.184,20 €
IVA (21%)	386.858,68 €
TOTAL CON IVA	2.229.042,88 €

Como consecuencia de las variaciones introducidas en el alcance del contrato y detalladas en los apartados anteriores -fundamentalmente la adaptación de los costes directos de cuantía variable derivados de la modificación de superficies e inmuebles objeto del contrato-, el nuevo escenario económico del contrato modificado es el siguiente:

IMPORTE TOTAL DEL CONTRATO 24 MESES	
I. Costes Directos Salariales de Cuantía Fija	626.817,91 €
II. Otros Costes Directos de Cuantía Fija (consumibles y medios auxiliares de transporte)	105.660,08 €
III. Costes Directos de Cuantía Variable (inspecciones reglamentarias y revisiones periódicas; bolsa horas; mantenimiento correctivo o modificativo; mantenimiento correctivo climatización)	882.138,59 €
Gastos Generales (4%)	64.584,66 €
Beneficio Industrial (6%)	96.876,99 €
BASE IMPONIBLE DEL CONTRATO	1.776.078,23 €
IVA (21%)	372.976,43 €
TOTAL CON IVA	2.149.054,66 €

De la comparación entre ambos importes se desprende una variación económica del modificado, para la duración total del contrato (24 meses) consistente en una minoración de la base imponible, por importe de -66.105,97 €

	Importe sin IVA
Variación económica del modificado para los 24 meses	-66.105,97 €

El cálculo económico efectuado en los apartados anteriores corresponde a la duración total del contrato, establecida en 24 meses (del 1 de diciembre de 2025 al 30 de noviembre de 2027). No obstante, el presente modificado entra en vigor el 1 de agosto de 2026, por lo que sus efectos económicos solo resultan aplicables durante los 16 meses restantes de vigencia del contrato, desde el 1 de agosto de 2026 hasta el 30 de noviembre de 2027.

En consecuencia, aplicando el prorrateo proporcional en función del periodo de vigencia efectiva del modificado, la minoración aplicable a la base imponible del contrato es la siguiente:

	Importe sin IVA
Variación económica del modificado (16 de 24 meses)	-44.070,64 €* <i>*Importe resultante tras aplicar un ajuste de redondeo de 0,01€.</i>

El límite del modificado, de conformidad con lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas, es el siguiente:

	Importe sin IVA
Límite del modificado (20% imp. Adjudicación)	368.436,84 €

Como consecuencia del presente modificado, se produce una minoración de la base imponible del contrato por un importe total de -44.070,64 € (IVA no incluido), que representa una reducción del -2,39 % respecto del importe total inicialmente adjudicado.

En consecuencia, el importe total del contrato, una vez aplicado el modificado y efectuado el prorrateo correspondiente, queda fijado en los siguientes términos:

IMPORTE TOTAL DEL CONTRATO MODIFICADO (PRORRATEADO)	
I. Costes Directos Salariales de Cuantía Fija	626.817,91 €
II. Otros Costes Directos de Cuantía Fija (consumibles y medios auxiliares de transporte)	105.660,08 €
III. Costes Directos de Cuantía Variable (inspecciones reglamentarias y revisiones periódicas; bolsa horas; mantenimiento correctivo o modificativo; mantenimiento correctivo climatización)	902.170,70 €
Gastos Generales (4%)	65.385,95 €
Beneficio Industrial (6%)	98.078,92 €

BASE IMPONIBLE DEL CONTRATO	1.798.113,56 €
IVA (21%)	377.603,85 €
TOTAL CON IVA	2.175.717,41 €

La minoración resultante se encuentra dentro de los límites legalmente establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y responde exclusivamente a la adecuación proporcional del contrato a las variaciones de alcance descritas en la presente memoria justificativa, garantizando la correcta imputación presupuestaria del gasto y la coherencia económica del expediente.

A los efectos de una mejor comprensión del impacto económico del presente modificado, y una vez aplicado el prorrateo correspondiente conforme a la entrada en vigor del mismo el 1 de agosto de 2026, se incorpora la siguiente tabla comparativa, en la que se reflejan los importe del contrato inicial, del contrato modificado (prorrateado) y la diferencia resultante, que constituye la minoración efectiva del contrato.

COMPARATIVA ECONÓMICA ENTRE CONTRATO INICIAL Y MODIFICADO			
Concepto	Contrato inicial	Contrato modificado	Diferencia
I. Costes Directos Salariales de Cuantía Fija	626.817,91 €	626.817,91 €	0,00 €
II. Otros Costes Directos de Cuantía Fija (consumibles y medios auxiliares de transporte)	105.660,08 €	105.660,08 €	0,00 €
III. Costes Directos de Cuantía Variable (inspecciones reglamentarias y revisiones periódicas; bolsa horas; mantenimiento correctivo o modificativo; mantenimiento correctivo climatización)	942.234,92 €	902.170,70 €	-40.064,22 €
Gastos Generales (4%)	66.988,52 €	65.385,95 €	-1.602,57 €
Beneficio Industrial (6%)	100.482,77 €	98.078,92 €	-2.403,85 €
BASE IMPONIBLE DEL CONTRATO	1.842.184,20 €	1.798.113,56 €	-44.070,64 €
IVA (21%)	386.858,68 €	377.603,85 €	-9.254,83 €
TOTAL CON IVA	2.229.042,88 €	2.175.717,41 €	-53.325,47 €

De conformidad con la Instrucción de la Intervención General de 30 de octubre de 2019, la distribución presupuestaria del contrato modificado se ha realizado atendiendo a un criterio de proporcionalidad temporal, teniendo en cuenta que la vigencia efectiva del modificado comprende:

- Ejercicio 2026: desde agosto de 2026 hasta noviembre de 2026 (4 meses).
- Ejercicio 2027: desde diciembre de 2026 hasta noviembre de 2027 (12 meses).

En aplicación de dicho criterio, el resultado de anualidades del contrato queda establecido del siguiente modo:

Distribución de Anualidades Según Instrucción de Intervención General de 30 Octubre 2019			
Anualidad	Base Imponible	IVA (21%)	TOTAL
2025	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2026	910.074,44 €	191.115,63 €	1.101.190,07 €
2027	888.039,12 €	186.488,22 €	1.074.527,34 €
TOTAL	1.798.113,56 €	377.603,85 €	2.175.717,41 €

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

Firmado digitalmente por: GARCÍA NAVARRO TOMAS
Fecha: 2026.05.14 10:11