

ANEXO III.B.- MEMORIA ECONÓMICA SERVICIOS

Nº Expediente	A/SER-051140/2024
Título	" COLABORACIÓN EN LA RECAUDACIÓN DE INGRESOS Y GESTIÓN INTEGRAL DEL PATRIMONIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL"

1.- Objeto del contrato.

El objeto del contrato más ampliado se recoge en el Pliego de Prescripciones Técnicas. Los aspectos fundamentales del trabajo a desarrollar son los siguientes:

- 1.- Apoyo en los trabajos de facturación y cobro de los ingresos generados por la gestión del patrimonio de la Agencia de Vivienda Social.
- 2.- Apoyo en los trabajos de gestión de los tributos remitidos a la Agencia de Vivienda Social.
- 3.- Apoyo en los trabajos de gestión de los procesos de reducciones de la renta de los inmuebles que forman parte del patrimonio de la Agencia de Vivienda Social.
- 4.- Apoyo en los trabajos de gestión de los procesos de morosidad derivados de los inmuebles que forman parte del patrimonio de la Agencia de Vivienda Social.
- 5.- Apoyo a la contratación, entrega de inmuebles, arrendamiento y venta de plazas de garaje y de locales comerciales, y gestión de los barrios en remodelación.
 - 5.1.- Contratación y entrega de viviendas y anejos
 - 5.2.- Arrendamiento y venta de plazas de garaje no vinculados y de locales comerciales
 - 5.3.- Apoyo en la gestión de los barrios en remodelación
- 6.- Apoyo a la venta de inmuebles (viviendas, trasteros y plazas vinculadas) y gestiones preparatorias para la escrituración por venta
 - 6.1.- Apoyo en los trabajos de venta de inmuebles.
 - 6.2.- Labores preparatorias para la elevación a público de los contratos privados de compraventa, escrituración, subsanación de escrituras ya otorgadas y expedientes de reanudación del tracto sucesivo.
 - 6.3.- Contratos de acceso diferido a la propiedad
 - 6.4.- Escrituras de subsanación



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221319697594761114428

7.- Colaboración en el control y seguimiento de los inmuebles propiedad de la Agencia de Vivienda Social.

8.- Apoyo a la gestión de las Juntas administradoras y Comunidades de propietarios de los inmuebles que forman parte del patrimonio de la Agencia de Vivienda Social.

9.- Atención al Público

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.

Para establecer el presupuesto de licitación se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

En el contrato de servicios denominado “COLABORACIÓN EN LA RECAUDACIÓN DE INGRESOS Y GESTIÓN INTEGRAL DEL PATRIMONIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL”, que se está tramitando a instancia de la Dirección de Área Social, se ha realizado una valoración del presupuesto en función de las tareas que se consideran necesarias para dar cumplimiento a los objetivos previstos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

El presupuesto máximo del contrato para el periodo de 36 meses será de **8.547.509,80 €**, distinguiendo entre 7.064.057,68 €, como base imponible y el importe I.V.A. que es de 1.483.452,12 € (se aplica un porcentaje del 21%). Se consignará en la partida 22709 “Otros trabajos con el exterior” del Centro Gestor 142020000 “Agencia de Vivienda Social” de la Sección 14 “Vivienda. Transportes e Infraestructuras”. El valor estimado del contrato es de 11.773.429,47 €, para un periodo de 5 años.

Esta cantidad tendrá el siguiente desglose por ejercicios presupuestarios, estimando que el inicio



del contrato está previsto para el 1 de noviembre de 2026:

ANUALIDADES

2026	237.430,83 €
2027	2.849.169,93 €
2028	2.849.169,93 €
2029	2.611.739,11 €
TOTALES	8.547.509,80 €

En este desglose se recoge el criterio remitido en nota informativa por la D.G. de Patrimonio y Contratación, en el sentido de imputar el mes de diciembre con cargo a los créditos del ejercicio siguiente, siguiendo la línea de lo manifestado por la Intervención General en su Informe de fecha 30 de octubre de 2019.

La forma de pago de este contrato consiste en abonar al adjudicatario, mediante facturas mensuales detalladas, los servicios efectivamente prestados, una vez emitido informe favorable de la Subdirectora General de Administración y la Jefa de División de Social e Inspección, acreditativo del cumplimiento de los trabajos encomendados en el mes correspondiente.

El importe del contrato no será objeto de revisión de precios.

La cantidad que le corresponda percibir al adjudicatario del contrato al que se refiere el presente Pliego se liquidará mensualmente, previo Informe del Servicio o Área competente de la Agencia de Vivienda Social expedida en el plazo de quince días, acreditativa, por un lado, del importe recaudado en el mes correspondiente con los desgloses necesarios para el cálculo de su importe y, por otro lado, que el resto de los trabajos objeto del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se han realizado a plena satisfacción de la Administración.

Por el trabajo desarrollado el contratista percibirá una cantidad fija al mes de un máximo de 137,356,68 € más 21% de IVA. Y un variable en función de las tablas de baremación que a continuación se detallan, más 21% de IVA.

La baja se realizará en los términos fijados en el Anexo V de la documentación preparatoria. La baja temeraria irá referida exclusivamente a la oferta económica presentada.



IMPORTE VARIABLE

El importe variable del contrato se desglosará en función de las siguientes variables:

Variable 1. Por recuperación de deuda

El variable 1 se aplicará en función de la antigüedad de los recibos cobrados y se calculará aplicando un porcentaje a la suma del total recaudado (principal de dichos recibos) dentro de cada tramo, es decir, excluyendo el importe de los intereses de demora; los tramos serán los siguientes:

- En primer lugar: sobre los recibos morosos con una antigüedad de entre 1 y tres meses inclusive: 14%.
- En segundo lugar, sobre los recibos morosos con una antigüedad de entre 4 y 12 meses, ambos inclusive: el 12%.
- En tercer lugar, sobre los recibos morosos con una antigüedad de más de 13 meses: el 10%.

VARIABLE MENSUAL POR RECUPERACIÓN DEUDA			
TABLA I			
ANTIGÜEDAD		PORCENTAJES	
de 0 a 3 meses		14,00%	
de 4 a 12 meses		12,00%	
de más de 13 meses			10,00%

Variable 2. Por gestión de reclamaciones de Comunidades/Juntas Administradoras/Mancomunidades, análisis y obtención de datos e información por portales y por convocatoria y constitución de Comunidades/Juntas Administradoras/Mancomunidades.

El variable 2 se calculará teniendo en cuenta:

2.1.- Expedientes de reclamaciones de Comunidades y Juntas Administradoras gestionados.

TABLA II	
Nº DE EXPEDIENTES MENSUAL	IMPORTE
De 0 a 150	0
De 151 en adelante	12 € por unidad



Las reclamaciones se abonarán en función del número de expedientes tramitados obtenido a través de la base de datos de la Agencia.

2.2.- Análisis y obtención de datos de portales en orden a la convocatoria y constitución de Comunidades/Juntas Administradoras o Mancomunidades cuando proceda.

50 euros /por informe

2.3.- Constitución de Comunidades/Juntas Administradoras o Mancomunidades.

TABLA III. CONSTITUCIÓN DE COMUNIDADES	
NUM. DE PROPIETARIOS DE LA FINCA	IMPORTES
Varios propietarios	200 € por unidad
Un solo propietario (la AVS)	75 € por unidad

2.4.- Asistencia a Juntas de propietarios ordinarias o extraordinarias.

Por asistencia a juntas convocadas en Madrid Capital:

- ✓ hasta las 18.30 horas en primera convocatoria: 100 euros.
- ✓ a partir de las 18:30 horas en primera convocatoria: 150 euros.

Por asistencia a juntas convocadas en otros municipios:

- ✓ hasta las 18.30 horas en primera convocatoria: 200 euros.
- ✓ a partir de las 18:30 horas en primera convocatoria: 250 euros.

Variable 3. Por visitas a inmuebles de la Agencia de Vivienda Social.

Las visitas se realizarán a inmuebles que formen parte de la misma promoción, de tal manera que, se haga un seguimiento que permita depurar paulatinamente el patrimonio de la Agencia por promociones, sin perjuicio de las visitas puntuales que la Agencia pueda estimar prioritarias.

De estas visitas, se deberá remitir, en su caso, por parte de la empresa adjudicataria, en el plazo máximo de una semana desde la visita, un Informe detallado del resultado de ésta, así como la documentación solicitada por el equipo de seguimiento de la Agencia.

En visitas dirigidas de locales y locales-garaje se acompañará un expediente exhaustivo en los términos previstos en el pliego.



El variable 3 se calculará sobre la base de la TABLA IV, según la progresión establecida, atendiendo al Nº de vistas realizadas mensualmente, siempre que se logre contactar con alguna persona en la vivienda o en el local visitado. También se incluirán las visitas a los Locales Garaje, estén o no vinculados.

TABLA IV	
Nº DE INMUEBLES VISITADOS MENSUALMENTE	IMPORTE
De 3.000 en adelante	10 € por inmueble y 100 € en caso de un Local-Garaje

Variable 4. Por domiciliación de recibos no domiciliados.

Para el cálculo de este variable, se tendrá en cuenta el número de recibos no domiciliados que el adjudicatario logre domiciliar, en relación con los no domiciliados que existen en el mes anterior al del cómputo. Deberá acreditarse que al menos durante 3 meses se mantiene la domiciliación.

El cálculo de los importes a percibir se realizará sobre la base de la TABLA V según la progresión establecida, y una vez realizada la domiciliación y cobro por banco del primer recibo domiciliado.

TABLA V	
Nº DE RECIBOS DOMICILIADOS	IMPORTE
Hasta 50 recibos	0 € por recibo
De 51 a 150 recibos	15 € por recibo
De 151 a 350 recibos	20 € por recibo
De 351 a 700 recibos	25 € por recibo
De 701 recibos en adelante	35 € por recibo

CÁLCULO DEL PRESUPUESTO

De conformidad con lo establecido en el art. 102.3 de La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en los contratos del sector público, *“los órganos de contratación cuidarán de que el precio sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado, en el momento de fijar el presupuesto de licitación y la aplicación, en su caso, de las normas sobre ofertas con valores anormales o desproporcionados.”*

En la determinación del precio de este contrato se han tenido en cuenta dos grandes apartados: gastos de personal y gastos generales.



GASTOS DE PERSONAL

Los gastos de personal se han establecido en base a las retribuciones anuales del personal sujeto al Convenio Colectivo del Sector de Oficinas y Despachos en la Comunidad Autónoma de Madrid 2025-2026 (BOCM 09/08/2025). Es el último Convenio publicado.

Para ello, se ha tenido en cuenta la previsión que se recoge en el Convenio Colectivo en su artículo 18.

“Art. 18º.- PRINCIPIOS GENERALES EN MATERIA SALARIAL:

1. Los salarios, dietas y suplidos establecidos en el presente Convenio Colectivo tienen el carácter de mínimos.
4. Las tablas de aplicación para el año 2025 son las que se establecen en el anexo I.
5. La subida salarial para el año 2026 se establece en el 2,7%. Las tablas de aplicación para el citado año 2026 son las que se establecen en el anexo II.

Por otra parte, en los puntos 2 y 3 se señala:

2. El incremento salarial pactado en este Convenio Colectivo no es compensable ni absorbible con las mejoras que por cualquier concepto vinieran ya concediendo las empresas. En consecuencia, las cantidades que se incluyen en el Punto 2 de la Tabla económica aneja a este Convenio serán abonadas efectivamente, en todos los casos, sobre los niveles que realmente se vinieran percibiendo.
3. Se exceptuarán de lo dispuesto en el párrafo anterior las posibles cantidades que, a título de subida a cuenta de este Convenio, vinieran ya abonando las empresas desde el día de su entrada en vigor.

Por tanto, a la hora de calcular el salario para cada uno de los grupos, se aplica tanto el punto 1 como el punto 2 de las respectivas tablas económicas.

AÑO 2026						
ANEXO II				ANEXO II		
TABLA ECONÓMICA 2026				TABLA ECONÓMICA 2026		
PUNTO 1				PUNTO 2		
GRUPO	NIVELES	EUROS/MES	SALARIO ANUAL (14 PAGAS)	GRUPO	NIVELES	EUROS/MES



I	1	1.559,05	21.826,70	I	1	40,99
I	2	1.507,54	21.105,56	I	2	39,63
II	3	1.451,35	20.318,90	II	3	38,16
II	4	1.395,13	19.531,82	II	4	36,68
III	5	1.292,16	18.090,24	III	5	33,97
III	6	1.264,10	17.697,40	III	6	33,23
IV	7	1.241,31	17.378,34	IV	7	32,63
IV	8	1.228,65	17.201,10	IV	8	32,30
V	9	1.215,97	17.023,58	V	9	31,97

Se ha tomado como base para el cálculo del Año 1 del contrato, el coste salarial que figura en la Tabla Económica de 2026, dado que el contrato tiene previsto su entrada en vigor en 2026, y para los años sucesivos, se han tenido en cuenta las previsiones del Banco de España sobre inflación para 2027 (fijado en un 2,4%), y ese mismo porcentaje se ha aplicado a 2028 como Año 3 del contrato.

PERSONAL EXIGIDO	TITULACIÓN	Nº EXIGIDO	NIVEL SALARIAL	TABLA ECONÓMICA PARA 2026	COSTE AÑO 1 DEL CONTRATO	COSTE AÑO 2 DEL CONTRATO	COSTE AÑO 3 DEL CONTRATO
Responsables por tareas	LICENCIADO/GRADO	3	1	22.400,56 €	67.201,68 €	68.814,52 €	70.466,07 €
Licenciado en Derecho	LICENCIADO/GRADO	7	1	22.400,56 €	156.803,92 €	160.567,21 €	164.420,83 €
Licenciado en Económicas	LICENCIADO/GRADO	1	1	22.400,56 €	22.400,56 €	22.938,17 €	23.488,69 €
Informático	LICENCIADO/GRADO	1	3	20.853,14 €	20.853,14 €	21.353,62 €	21.866,10 €
Diplomado en Arquitectura/Ingeniería Técnica ½ jornada	GRADO MEDIO	0,5	4	20.045,34 €	10.022,67 €	10.263,21 €	10.509,53 €
Diplomados/Trabajadores Sociales	GRADO MEDIO	6	4	20.045,34 €	120.272,04 €	123.158,57 €	126.114,37 €
Administrativos	ADMINISTRATIVOS	26	5	18.565,82 €	482.711,32 €	494.296,39 €	506.159,51 €
Notificadores	NOTIFICADOR / VISITADOR	20	8	17.653,30 €	353.066,00 €	361.539,58 €	370.216,53 €
		64,5			1.233.331,33 €	1.262.931,28 €	1.293.241,63 €
TOTAL					3.789.504,24 €		

**Los cálculos se hacen ex Excel y arrastran decimales por lo que los importes parciales a veces no coinciden al céntimo.*



**El número de personas exigidas son 65, si bien a efectos de cálculo económico aparece 64,5 por estar una de ellas a media jornada.*

Al igual que en el último contrato que ha estado vigente, se ha previsto la necesaria cobertura del personal por posible absentismo, fijándose en un 5%; el salario del Coordinador General que parte del mismo importe del contrato vigente; y en el cálculo de los Seguros sociales, además del 32,60 % se incorpora el incremento que recoge, según el año, el Mecanismo de Equidad Intergeneracional (la cuota empresarial para 2026 es de 0,75%, en 2027 del 0,83% y en 2029 del 0,92%).

En este desglose del 32, 60% se contemplan los siguientes apartados:

- ✓ Contingencias comunes 23,60 %
- ✓ Desempleo 6,70%; se ha aplicado este porcentaje porque la mayoría de los trabajadores, en caso de contratos administrativos de servicios, son contratados para ejecutar el servicio que constituye el objeto del contrato, por lo que normalmente tienen carácter temporal.
- ✓ Formación Profesional: 0,60%
- ✓ FOGASA: 0,20%
- ✓ Contingencias profesionales 1,50%. El porcentaje para trabajos de oficina oscila entre 1 y 1,5%. Dado que los trabajos se van a desarrollar en parte fuera de las oficinas de la empresa, por visitas a inmuebles, asistencia a Juntas de Comunidades de Propietarios etc. se estima adecuado aplicar el porcentaje superior.

		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	TOTAL
GASTOS DE PERSONAL (TOTALES TABLA ANTERIOR)		1.233.331,33 €	1.262.931,28 €	1.293.241,63 €	3.789.504,24 €
Repercusión por absentismo		61.666,57 €	63.146,56 €	64.662,08 €	189.475,21 €
Coordinador General del contrato. En el contrato anterior se fijaba su retribución en 55.000 €/anuales.		55.000,00 €	56.320,00 €	57.671,68 €	168.991,68 €
TOTAL GASTOS DE PERSONAL		1.349.997,90 €	1.382.397,85 €	1.415.575,39 €	4.147.971,14 €
Seguridad Social (se incluye a los 66 empleados, 65 + el Coordinador General)	32,60 %	440.099,31 €	450.661,70 €	461.477,58 €	1.352.238,59 €



Mecanismo de Equidad Intergeneracional	% según año	10.124,98 €	11.473,90 €	13.023,29 €	34.622,18 €
TOTAL GASTOS DE PERSONAL CON SEGURIDAD SOCIAL		1.800.222,19 €	1.844.533,45 €	1.890.076,27 €	5.534.831,91 €

**Los cálculos se hacen ex Excel y arrastran decimales por lo que los importes parciales a veces no coinciden al céntimo.*

Finalmente, en relación con el personal adscrito a la ejecución del contrato, se detalla a continuación el organigrama previsto por la Agencia para la distribución de efectivos:

CONTENIDO DEL CONTRATO Y OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA	RESPONSABLES		TÉCNICOS SUPERIORES		TÉCNICOS DE GRADO MEDIO		ADMINISTRATIVOS		NOTIFICADORES	
	Nº	TITULACIÓN	Nº	TITULACIÓN	Nº	TITULACIÓN	Nº	TITULACIÓN	Nº	TITULACIÓN
1.- APOYO EN LOS TRABAJOS DE FACTURACIÓN Y COBRO DE LOS INGRESOS GENERADOS POR LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL	1	Licenciado en Derecho	1	Licenciado Económicas /Empresariales			4			
2.- APOYO EN LOS TRABAJOS DE GESTIÓN DE LOS TRIBUTOS REMITIDOS A LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL							1			
3.- APOYO EN LOS TRABAJOS DE GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE REDUCCIONES DE LA RENTA DE LOS INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL			4	Licenciado en Derecho	1	Trabajo Social	4			
4.- APOYO EN LOS TRABAJOS DE GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE MOROSIDAD DERIVADOS DE LOS INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL					1	Trabajo Social	3			
5.- APOYO A LA CONTRATACIÓN, ENTREGA DE INMUEBLES, ARRENDAMIENTO DE PLAZAS DE GARAJE Y DE LOCALES COMERCIALES, Y GESTIÓN DE LOS BARRIOS EN REMODELACIÓN.					1	Diplomado Arquitectura	5			
6.-APOYO A LA VENTA DE INMUEBLES (VIVIENDAS, TRASTEROS) Y GESTIONES PREPARATORIAS PARA LA ESCRITURACIÓN POR VENTA	1	Licenciado en Derecho	2	Licenciado en Derecho			4			



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **122131969759476114428**

7.- COLABORACIÓN EN EL CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LOS INMUEBLES PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL.							2			
8.- APOYO A LA GESTIÓN DE LAS JUNTAS ADMINISTRADORAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL.	1	Licenciado en Derecho	1	Licenciado en Derecho	4	Trabajo Social	3			
INFORMÁTICA					1	Técnico Informático				
NOTIFICADORES									20	
TOTAL	3		8		8		26		20	65

**A estas 65 personas ha de añadirse el Coordinador General*

GASTOS GENERALES

Para el cálculo de los gastos generales se han tenido en cuenta los costes que se derivan en contratos de similares características, estimándose gastos específicos en función de los criterios propios a aplicar para este contrato según se describe en el cuadro siguiente:

Gastos comisiones gestión ficheros cobro.	23.122,65 €	El importe de las comisiones bancarias en el periodo que va desde enero a diciembre de 2025 ha sido de 23.122,65 €
Mantenimiento, luz, teléfono, material oficina, transportes, Smartphone, portátiles	50.000,00 €	Se mantienen las previsiones, debido a la existencia de una fuerte competencia en el mercado que abarata los costes.
Coste 2 locales en Madrid Capital con un total de superficie de 500 m2 a una media de 21,55 €/m2	129.300,00 €	Las Oficinas estarán en zonas de distritos con promociones AVS. En Madrid, se han tomado como ejemplo, Tetuán, cuyo precio medio es 22,7 €/m2. Y como barrio más periférico Puente Vallecas cuyo precio medio es 20,4 €/m2. Ello nos da un precio medio para los locales de Madrid Capital de 21,55 €. Datos febrero 2026.
Coste de 1 local de 60 m2 a una media en el Corredor de Henares de 14,05 €/m2	10.116,00 €	El precio medio en el corredor de Henares, es de 14,05 €/m2 (Alcalá de H. 13,7 €/m2 y Coslada 14,4 €/m2).
Coste de 1 local de 60 m2 a una media en la zona sur-sureste de 14,5 €/m2	10.188,00 €	Precio medio en zona Móstoles-Alcorcón es de 14,15 €/m2. (Alcorcón 14,5 €/m2 y Móstoles 13,8 €/m2).
Informática	27.720,00 €	Se mantiene la previsión del vigente contrato en costes informáticos (420 € cada puesto informático * 66) son 65 personas (una a ½ jornada + Coordinador General

Costes gasolina	17.404,80 €	Gasolina = 207,2 €/ mes por vehículo considerando consumo medio de 7 litros gasolina a los 100 Km y con un coste de 1,48 €/litro GASOLINA DE 95 OCTANOS. La media a fecha 23/01/2026 en Madrid. (1,486 x7 litros x20 días al mes=207,2 €).																		
Gastos en entregas de inmuebles (llaves y mandos)	600,00 €	Gastos en copias de llaves y mandos. Se calcula una media de 10 mandos y 10 llaves (año) ya que solo se necesitarán en casos residuales de entrega de inmuebles, si no pueden obtenerse por los cauces habituales. Media de coste llave, 20 euros y media de coste mando 40 euros según los importes abonados por la Agencia en el presente ejercicio. 200 +400 =600 €.																		
7 vehículos	20.244,00 €	Alquiler coche renting de largo plazo Y se incluye todo menos IVA. Media 241€/mes SIN IVA PARA COCHES CON ETIQUETA ECO. Datos 2026																		
		<table><tr><td>TOTAL RENTING MEDIA 244,33 €/ MES</td><td>Precio sin IVA</td></tr><tr><td>KIA Stonic 1.0 T-GDi Drive MHEV</td><td>269,00 €</td></tr><tr><td>Skoda FABIA 1.0 MPI Selection</td><td>209,00 €</td></tr><tr><td>Citroen C3 Aircross Hybrid 145 E-DCS6 MAX</td><td>255,00 €</td></tr><tr><td>RENTING FINDER MEDIA 237,67 €/MES SIN IVA</td><td></td></tr><tr><td>KIA STONIC 1.0 T-GDi MHEV MT Drive</td><td>256,00 €</td></tr><tr><td>Skoda FABIA 1.0 MPI Selection</td><td>202,00 €</td></tr><tr><td>Citroën C3 AircrossHybrid 145 e-DCS6 MAX Híbrido ECO Automático</td><td>255,00 €</td></tr><tr><td>Media</td><td>241,00 €</td></tr></table>	TOTAL RENTING MEDIA 244,33 €/ MES	Precio sin IVA	KIA Stonic 1.0 T-GDi Drive MHEV	269,00 €	Skoda FABIA 1.0 MPI Selection	209,00 €	Citroen C3 Aircross Hybrid 145 E-DCS6 MAX	255,00 €	RENTING FINDER MEDIA 237,67 €/MES SIN IVA		KIA STONIC 1.0 T-GDi MHEV MT Drive	256,00 €	Skoda FABIA 1.0 MPI Selection	202,00 €	Citroën C3 AircrossHybrid 145 e-DCS6 MAX Híbrido ECO Automático	255,00 €	Media	241,00 €
		TOTAL RENTING MEDIA 244,33 €/ MES	Precio sin IVA																	
		KIA Stonic 1.0 T-GDi Drive MHEV	269,00 €																	
		Skoda FABIA 1.0 MPI Selection	209,00 €																	
		Citroen C3 Aircross Hybrid 145 E-DCS6 MAX	255,00 €																	
		RENTING FINDER MEDIA 237,67 €/MES SIN IVA																		
		KIA STONIC 1.0 T-GDi MHEV MT Drive	256,00 €																	
		Skoda FABIA 1.0 MPI Selection	202,00 €																	
		Citroën C3 AircrossHybrid 145 e-DCS6 MAX Híbrido ECO Automático	255,00 €																	
Media	241,00 €																			
TOTAL GASTOS GENERALES	288.695,45 €																			

****Este importe de 288.695,45 € ha servido de base para el AÑO I y en los dos años siguientes se ha aplicado el porcentaje de incremento previsto.***

El importe de la suma de los gastos de personal más los gastos generales se ha incrementado en un 4% por las posibles mejoras que pueda introducir el adjudicatario, así como en un 6% en concepto de beneficio industrial, resultando finalmente los siguientes importes:

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	TOTALES
GASTOS DE PERSONAL CON SEGURIDAD SOCIAL	1.800.222,19 €	1.844.533,45 €	1.890.076,27 €	5.534.831,91 €
GASTOS GENERALES	288.695,45 €	295.624,14 €	302.719,12 €	887.038,71 €
GASTOS DE PERSONAL + GASTOS GENERALES	2.088.917,64 €	2.140.157,59 €	2.192.795,39 €	6.421.870,62 €
MEJORAS DE LA EMPRESA (4%)	83.556,71 €	85.606,30 €	87.711,82 €	256.874,82 €

Beneficio 6%	125.335,06 €	128.409,46 €	131.567,72 €	385.312,24 €
BASE IMPONIBLE	2.297.809,41 €	2.354.173,35 €	2.412.074,93 €	7.064.057,68 €
I.V.A (21%)	482.539,98 €	494.376,40 €	506.535,73 €	1.483.452,12 €
TOTAL PRESUPUESTO	2.780.349,39 €	2.848.549,75 €	2.918.610,66 €	8.547.509,80 €

**Los cálculos están hechos con Excel y los importes se han cuadrado al céntimo en los totales en negrita de acuerdo con Nexus.*

Base imponible	7.064.057,68 €
Importe del I.V.A.	1.483.452,12 €
Importe total	8.547.509,80 €

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 contrato en el periodo de vigencia del mismo (3 años).
- 2.- La posibilidad de prorrogar dicho contrato por otros 2 años.

Resultando los importes reflejados en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	IMPORTE
BASE IMPONIBLE CONTRATO	7.064.057,68 €
BASE IMPONIBLE /3*2 (PRORROGA)	4.709.371,79 €
TOTAL VALOR ESTIMADO	11.773.429,47 €

5.- Distribución presupuestaria y financiación:

ANUALIDADES	BASE IMPONIBLE	IVA 21%	TOTAL CON IVA (ANUALIDADES)	PRESUPUESTARIO	DEDUCIBLE	GASTO PRESUPUESTARIO
2026	196.223,83 €	41.207,00 €	237.430,83 €	35.025,95 €	6.181,05 €	231.249,78 €
2027	2.354.685,89 €	494.484,04 €	2.849.169,93 €	420.311,43 €	74.172,61 €	2.774.997,32 €
2028	2.354.685,89 €	494.484,04 €	2.849.169,93 €	420.311,43 €	74.172,61 €	2.774.997,32 €
2029	2.158.462,07 €	453.277,04 €	2.611.739,11 €	385.285,49 €	67.991,55 €	2.543.747,56 €
TOTALES	7.064.057,68 €	1.483.452,12 €	8.547.509,80 €	1.260.934,30 €	222.517,82 €	8.324.991,98 €



Cofinanciación: SI ☐ NO ☒

Comunidad de Madrid	100 %
Otros Entes	0 %

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

SI ☐ NO ☒

Aportación de la Comunidad de Madrid: **8.547.509,80 euros**

Anualidad corriente	Programa	Económica	Importe
2026	G/261B/22709	22709	231.249,78 €

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

COMPARATIVA CON EL CONTRATO VIGENTE AL QUE SE SUSTITUYE

La Circular del Director General de Patrimonio y Tesorería de la Comunidad de Madrid ya citada, en su punto Segundo. *Comparativo 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 contrato con vencimiento el 8 de septiembre de 2025 Expediente A/SER-002976/2020, que es el contrato al que va a sustituir el expediente objeto de la presente tramitación.

Este contrato que se propone, al igual que el último que ha estado vigente, tiene un plazo de duración inicial de 3 años prorrogable por dos años más.



El importe de licitación del contrato que finalizó el 8 de septiembre de 2025, para el periodo de 3 años fue de 8.317.426,77 € IVA incluido. El presente contrato se pretende licitar por 8.547.509,80 € IVA incluido. Esto supone un incremento del nuevo contrato respecto al vigente del 2,77 %.

En este sentido señalar que el expediente A/SER-002976/2020 tuvo una importante modificación en 2021 consecuencia de una circunstancia extraordinaria como fue la incorporación al patrimonio de la Agencia de 1720 viviendas (32 promociones) que se habían vendido por el antiguo Instituto de la Vivienda de Madrid a la empresa ENCASA CIBELES. No obstante, ***los importes que se han tenido en cuenta para efectuar la comparativa y para la preparación del nuevo expediente de contratación que ahora se propone, son los parámetros iniciales que tuvo el último contrato de gestión integral.***

GASTOS DE PERSONAL

Los gastos de personal se han incrementado en un 5,18%, debido esencialmente a la aplicación del nuevo Convenio Colectivo (BOCM de 9 de agosto de 2025) vigente para los años 2025 y 2026. Para los posteriores ejercicios, se han aplicado los incrementos establecidos, en sus previsiones de inflación, por el Banco de España. No obstante, se ha moderado el incremento en los gastos de personal con la modificación de plantilla, reduciéndose el número de personas adscritas a la ejecución del contrato, fijándose en 65 más el Coordinador General frente a los 71 más el Coordinador General del anterior contrato. Los cambios han sido: reducir en una persona los responsables de Área, reducir a 26 los administrativos y dejar un solo Arquitecto/Ingeniero técnico que estará a media jornada y un solo Informático; por otra parte se han incrementado en una persona los Asistentes Sociales y los Visitadores/notificadores.

Se ha producido un pequeño incremento en los costes de los Seguros Sociales en un 0,48%. Además de aplicar el 32,60%, ya explicado su desglose, se ha añadido el incremento que se recoge, según el año, en el Mecanismo de Equidad Intergeneracional (la cuota empresarial para 2026 es de 0,75%, en 2027 del 0,83% y en 2029 del 0,92%).

Si valoramos conjuntamente los gastos de personal y los Seguros Sociales, el incremento se ha cifrado en un 3,97%.

GASTOS GENERALES



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221319697594761114428**

- Se minora el importe de las comisiones bancarias, de conformidad con los abonos realizados en el ejercicio 2025.
- Se actualizan precios de mercado en cuanto a alquileres de locales para oficinas, según la zona; se modifica el cómputo de la superficie de los locales exigibles en el municipio de Madrid, concediendo flexibilidad en la distribución de los metros cuadrados requeridos entre las tres oficinas exigidas; se actualiza también el coste del combustible y el alquiler de vehículos etc. Se estima un plus de gasto en los vehículos adscritos al contrato, al exigirse la utilización de vehículos con etiqueta ECO. Estos importes sí experimentan una ligera subida de media.

En el cómputo global, los gastos generales han disminuido en un 2,70% consecuencia de la importante bajada del coste de las comisiones bancarias, que ha sido de un 69,83%.

El último contrato de Gestión Integral, vigente hasta el 8 de septiembre de 2025, expediente A/SER-002976/2020, presenta el mismo importe en fase A y D coincidiendo la licitación con la adjudicación. La bajada del 17% realizada por la empresa, se refleja en la fase OK, es decir, en los importes fijos y variables a abonar cada mes.

El contrato expediente A/SER-051140/2024 que ahora se tramita también se adjudicará por el importe de licitación. Los importes fijos y variables que en definitiva se abonen al adjudicatario lo serán de acuerdo con la oferta de baja que realice y el trabajo que desarrolle durante la ejecución del contrato.

En el cálculo del importe total del contrato, la estimación de la Agencia, como en anteriores ocasiones respecto de contratos de similares características, se realizó sobre la base destinar el 70% del presupuesto para la retribución del importe fijo y el resto para retribuir los importes variables.

Con el importe fijo han de cubrirse, en gran medida, los gastos derivados de la creación y mantenimiento de la estructura económica, que tanto en medios personales como materiales, ha de destinar la empresa a la ejecución del contrato, con garantías de cumplimiento a satisfacción de la Administración.

Así en el contrato de gestión integral que ha finalizado, el importe fijo del contrato está calculado



sobre el 70% del importe mensual, entendiendo por tal la base imponible del contrato dividida entre 36 mensualidades. De tal manera que, haciendo todos los cálculos sin IVA, con un importe mensual fijado en el momento de la licitación en 190.941,85 €, el 70% como importe fijo quedó en un máximo de 133.659,29 €. El importe mensual que finalmente se abonó a la empresa fue de un fijo de 110.937,21 €, ya que se hizo una baja del 17%. A los importes variables, se les aplicó la misma baja en los porcentajes previstos en las tablas de baremación que sirven para su cálculo. Ahora bien, al depender el variable mensual de los objetivos conseguidos por la empresa, los importes a abonar fluctúan mensualmente.

Este mismo criterio de importes fijos y variables se ha aplicado al contrato que actualmente se tramita, si bien, teniendo en cuenta que el importe mensual de licitación se ha fijado en 196.223,82 € (7.064.057,68 €/36), estableciéndose el importe fijo (70% del total) en un máximo de 137.356,68 €.

Si comparamos este importe con el fijado inicialmente en el contrato vigente hasta el 8 de septiembre de 2025, sin aplicar la oferta de baja que hizo el adjudicatario, la diferencia es de 3.697,39 €, (137.356,68 €-133.659,29), es decir, el 2,77% % de incremento ya indicado.

La baja que oferte la empresa que resulte adjudicataria, se aplicará de acuerdo con lo previsto en el Pliego.

La comparativa es la siguiente.

** No obstante ha de tenerse en cuenta que el contrato anterior el beneficio industrial se calculó sobre la suma de los gastos de personal y gastos generales más las mejoras. Y en el nuevo contrato el beneficio se calcula excluyendo las mejoras. Ello motiva la minoración en el beneficio.*

COMPARATIVA	CONTRATO VIGENTE A-SER/002976/2020	CONTRATO EN TRAMITACIÓN A/SER-051140/2024	INCREMENTO
GASTOS DE PERSONAL	3.943.507,20 €	4.147.971,14 €	5,18%
SEGUROS SOCIALES	1.380.227,53 €	1.386.860,77 €	0,48%
TOTAL GASTOS DE PERSONAL + SEGUROS SOCIALES	5.323.734,73 €	5.534.831,91 €	3,97%
GASTOS GENERALES	911.666,60 €	887.038,71 €	-2,70%
GASTOS DE PERSONAL + GASTOS GENERALES	6.235.401,33 €	6.421.870,62 €	2,99%
MEJORAS DE LA EMPRESA (4%)	249.416,05 €	256.874,82 €	2,99%
Beneficio Industrial 6%	389.089,05 €	385.312,24 €	-0,97%
BASE IMPONIBLE	6.873.906,42 €	7.064.057,68 €	2,77%
IVA (21%)	1.443.520,35 €	1.483.452,12 €	2,77%
TOTAL PRESUPUESTO	8.317.426,77 €	8.547.509,80 €	2,77%

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: **1221319697594761114428**