

**INFORME DE VIABILIDAD ECONOMICA POR BAJA TEMERARIA DE LA EMPRESA CEESUR INTEGRACION SLL PARA EL CONTRATO DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE JARDINERIA EN 12 CENTROS. LOTE 3****EXPEDIENTE: A/SER- 014201/2025****ANTECEDENTES**

Con fecha 1 de diciembre de 2025 se ha procedido a la apertura de las ofertas de los licitadores admitidos en relación al procedimiento abierto denominado "mantenimiento de jardinería en 12 centros adscritos a la Agencia Madrileña de Atención Social (3 Lotes) .

A la vista de las proposiciones formuladas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público (LCSP) y en la cláusula 1 del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige el contrato, se considera que la siguiente oferta, por referencia al conjunto de ofertas válidas presentadas, puede ser desproporcionada o anormal

CEESUR LIMPIEZAS INTEGRALES S.L.L. para el Lote 3.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.4 de la LCSP, se le concede de plazo hasta las 23:59:59 horas del día 9 de diciembre de 2025, para que motive razonada y detalladamente cualquier parámetro en base al cual se haya definido la oferta, mediante:

1.- Costes salariales:

Importe de las horas de prestación del servicio:

- Importe/hora calculado para la ejecución del contrato en cada una de las categorías, teniendo en cuenta equipo de trabajo (EPIS), antigüedad y aquellos apartados previstos en el convenio laboral vigente.
- Horas de servicio estimadas para la totalidad del contrato en el lote, especificando para cada centro número de horas, días y rotación del servicio

2.- Otros costes de personal:

- Absentismo: Porcentaje y estimación en euros.
- Seguridad Social: Porcentaje y estimación en euros

3.- Gastos generales y beneficio industrial

- Gastos generales: Porcentaje y estimación en euros.
- Beneficio industrial: Porcentaje y estimación en euros
- Justificar la aplicación de productos necesarios para el mantenimiento del jardín (abonos, semillas, productos fitosanitarios).

4- Valoración de los compromisos adquiridos con los criterios evaluables mediante juicios de valor

Con fecha 2 de diciembre de 2025, se ha registrado telemáticamente por parte de CEESUR LIMPIEZAS INTEGRALES S.L.L. justificación de la propuesta presentada

ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN PRESENTADA

La empresa CEESUR INTEGRACION SLL presenta informe del cálculo del precio de Licitación propuesto para prestar el Servicio del Contrato de mantenimiento de jardinería 12 centros 3 Lotes y para el LOTE 3 y que está Reservado a Centros Especiales de Empleo.

La empresa organiza su informe en base a los siguientes apartados:

1. Costes de Personal
2. Otras Consideraciones
3. Otros Gastos Contemplados
4. Gastos Generales, Financiación y Estructura
5. Viabilidad del Servicio según los Costes Estimados

En base a esta documentación presentada y el requerimiento de justificación solicitado, se analiza la información aportada:

Justificación de la empresa: Costes salariales y horas de prestación del Servicio

1.- Costes Salariales y Otros Gastos de Personal:

Para el cálculo del importe de gastos de personal de estos apartados, la empresa justifica que se ha tenido en cuenta información sobre las condiciones de subrogación del personal adscrito al contrato y el importe salarios según el XVI Convenio Colectivo general de Centros y Servicios de Atención a Personas con Discapacidad publicado en BOE el 9 de abril de 2025.

Una vez calculados los importes para la categoría de Operario, según el convenio colectivo y siendo el importe para este colectivo de 1.181,96 €, incluidos complementos, se opta por aplicar el importe del S.M.I vigente que es de 1.184 € como salario base y 14 pagas (página 3 del informe justificación)

Posteriormente la empresa adjunta tabla de importes según categoría Operario B y Operario C en base a que se suman los importes de la parte proporcional a la antigüedad según los complementos N1 (9,2 % del salario base) y N2 (7,2 % del salario base) y N3 (2,75% del salario base) ya que tienen 5 y 6 trienios respectivamente

2.- Otras Consideraciones

El informe dice que la empresa está inscrita en el Registro de Centros Especiales de Empleo de la Comunidad de Madrid con el número 218-CM.

Estos Centros Especiales de Empleo tienen una bonificación del 100% de la cuota empresarial de la Seguridad Social, incluidas las de accidentes de trabajo y enfermedad profesional y las cuotas de recaudación conjunta



Otros costes de personal para el mantenimiento de jardines

En el cálculo del coste personal, considera un porcentaje de absentismo del 5,00 %, Cobertura de vacaciones al 100 %, lo que corresponde a 25 días contemplados en el Convenio de Centros Especiales de Empleo.

Se adjunta tabla presentada por la empresa con la justificación de gastos de personal:

Tablas salariales			
XVI Convenio Colectivo General de Centros y Servicios de Atención a Personas con Discapacidad			
SUSTITUCIÓN DE		100%	
Categoría	OPERARIO DISC	OPERARIO DISC	
Código	B	C	
% S.S. EMPRESA			
33,50%			
PAGAS EXTRAS (x2)			
33,50%			
SEG.SOCIAL			
SUST. VACACIONES			
101,57 €			
ABSENTISMO			
69,07 €			
DÍAS MOSCOSOS SUSTITUIDOS			
0			
TOTAL COSTES SALARIALES	1.746,34 €	1.718,43 €	
DÍAS VACACIONES			
25			
ANTIGÜEDAD*	194,37 €	166,46 €	
NOCTURNIDAD	- €	- €	
HORAS CONVENIO			
1220			
COSTE H/DIA	9,64 €	9,64 €	

Tabla 1

En cuanto al **número de horas de servicio** para la totalidad del contrato en el lote 3 y especificado el informe para cada centro número de horas, días y rotación del servicio, se ajustan a las horas requeridas en pliegos.

3.- Gastos generales y beneficio industrial

Para el cálculo de los gastos de prestación del servicio la empresa indica los siguientes datos:

- Consumibles/herramientas + productos Fitosanitarios: estiman un coste de 3.100 €/año
- Maquinaria: dice que disponen de la requerida y no incluyen gastos de amortización. Sin embargo en todo caso se considera que debería incluirse este gasto, tal como se incluyen en los pliegos.
- Uniformidad y EPI's: 2 uniformes por persona y año a 40 €/€ suponen un total de 240 €/año.
- Publicidad anuncio: 474 €
- Alquiler plataforma: 3.600 €/año para el mantenimiento del arbolado: importe que no incluye en la tabla total del Contrato



RESUMEN	
CONSUMIBLES/ HERRAMIENTAS	3.100,00 €
UNIFORMES Y EPI'S	240,00 €
ANUNCIO	474,00 €
SUBCONTRATOS/ ALQUILER	3.600,00 €
TOTAL	7.414,00 €

Tabla 2

El total de estos gastos suponen 7.414 €/año

Para el cálculo de Gastos generales, Financiación y estructura se ha establecido un 5%, lo que suponen 2.174,06 € y un 1,20% de Beneficio Industrial con un importe de 547,86 €

Se adjunta Tabla de Calculo Gastos de Personal según la Subrogación de trabajadores y según el XVI Convenio de Centros Especiales de Empleo

										Inicio periodo	01-01-26
										Fin periodo	31-12-2026
										DAYS/AÑO	365
										Nº DE DIAS	365
											2026
Nº	CATEGORÍA	OBSERVACIONES	CÓD. CAT.	ANTIG.	TRIE.	% JORNADA	H/SEM.	SALR./MES	T./MES	TOTAL AÑO	
1	Operario de Jardinería	Está en C.O. Ángel de la Guarda 12,10 h/s (Solicitan 12 h)	B	01-mar-09	5	31,45	12,11	549,22 €	549,22 €	6.590,69 €	6.590,69 €
2	Operario de Jardinería	Está en CADP Miraflores 7,70 h/ sem + CMV Alcalá de Henares 7,70 h/ sem (Solicitan 7 h y 4,5 h)	B	07-abr-08	6	40,00	15,40	698,54 €	698,54 €	8.382,44 €	8.382,44 €
3	Operario de Jardinería	Está en C.O. Barajas 38,5 h/s (Solicitan 32 h)	C	16-may-19	2	100,00	38,50	1.718,43 €	1.718,43 €	20.621,14 €	20.621,14 €
3						171,45	66,01	2.966,19 €	2.966,19 €	35.594,27 €	35.594,27 €

Tabla 3

Con los datos aportados, la empresa presenta **tabla 4** de Justificación del Gasto Total del Contrato:

- Gastos de Personal en 35.594,27 €, y que justifica en la **tabla 3**
- Herramientas y consumibles + productos Fitosanitarios en 3.100 €/año
- Vestuario en 240 /€ a razón de 2 uniformes /año para los 3 trabajadores
- Anuncio
- Financiación y Estructura que ha estimado en un 5% por importe de 2.174,06 €.
- Beneficio Industrial en 547,86 €

TOTAL CTO	DESG. ECONÓM./EST.TÉCNICO	M.B.M:	1,20%
	TOTAL COSTES	12 MESES	01 AÑOS
	COSTE PERSONAL		35.594,27 €
	HERRAMIENTAS Y CONSUMIBLES		3.100,00 €
	VESTUARIO		240,00 €
	ANUNCIO		473,51 €
	SUB TOTAL DE COSTES		43.481,29 €
5,00%	FINANCIACIÓN Y ESTRUCTURA		2.174,06 €
	TOTAL DE COSTES		45.655,36 €
	BENEFICIO INDUSTRIAL		547,86 €
	TOTAL PRECIO DE VENTA		46.203,22 €
IVA 21,0%	PRECIO DE VENTA CON I.V.A.		55.905,90 €

Tabla 4

Todos estos costes, fundamentales al servicio de mantenimiento de jardinería, no se han referido al coste de mantenimiento de podas del arbolado según Clausula 7 del PPT.

En el cálculo de Costes de prestación del servicio de mantenimiento de podas de arbolado se deben incluir gastos de personal de trabajos de realización de podas, porque son trabajos que requieren de personal cualificado. Aunque el personal de mantenimiento de jardines pueda prestar servicio a estos trabajos, se requiere que al menos exista la figura y el cálculo de personal podador.

Cada Centro y según anexos incluyen un número determinado de podas de mantenimiento de arbolado y en el informe no se han incluido los gastos de este apartado. Es un trabajo incluido en pliegos y que se ha valorado para este LOTE 3 en 6.535,20 €

Para este apartado se ha incluido como dato, el alquiler de plataforma anual por importe de 3.600 €/año, pero este importe no se ha incluido en la **tabla 4** de cálculo de gastos de prestación del servicio.

Finalmente, tras estos cálculos el Importe total de Gastos (tabla 4) es de 46.203,22 € para la realización del servicio.

La empresa manifiesta, erróneamente, que incluye en este importe los 5.000 € de la Bolsa de talas por lo que presenta la siguiente tabla

	Lote	Base imponible	IVA	Importe total
Servicio de mantenimiento y podas (a)	3	41.203,22 €	8.652,68 €	49.855,90 €
Bolsa talas (b)	3	5.000,00 €	1.050,00 €	6.050,00 €
Total Lote 3 (a+b)	3	46.203,22 €	9.702,68 €	55.905,90 €

El importe de 5.000 € de la BOLSA de Talas, esta destinado a lo indicado en la Cláusula 8 del PPT y corresponde a un importe que se puede consumir o no, no se puede descontar del importe total de gastos que han sido calculados para la realización del servicio de mantenimiento.

3.-Clausula 8. Trabajos de tala de arbolado.

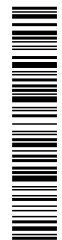
Esta cláusula incluye una visita anual o cuándo sea necesaria para revisar el estado de los árboles y ver situaciones de riesgo de arbolado. Para esos trabajos y para solicitar Licencia de tala es necesario que se revise técnicamente el estado del arbolado de riesgo y se tramite licencia y la realización de informes y según la cláusula 8 del PPT.

El importe de este apartado está determinado en la Bolsa de Talas y sólo se utilizará en caso de ser necesario para realizar estos trabajos.

CONCLUSIÓN

Analizada la documentación aportada y en base a lo expuesto anteriormente y que se resume a continuación:

- No se han incluido gastos de amortización de maquinaria



- No se han incluido costes asociados a los trabajos de Mantenimiento de Podas del arbolado, según Clausula 7 del PPT
- Se ha restado erróneamente, del cálculo del importe de gastos de prestación del servicio, la bolsa de talas, siendo un importe no sometido a baja y que podrá realizarse o no dependiendo de las necesidades del servicio.

Se considera **que la empresa CEESUR S.L.L NO HA JUSTIFICADO LA VIABILIDAD DE SU OFERTA** para el contrato de "MANTENIMIENTO DE JARDINERIA EN 12 CENTROS ADSCRITOS A LA AGENCIA MADRILEÑA DE ATENCIÓN SOCIAL (3 LOTES) LOTE 3.

Madrid a fecha de firma

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO

Fdo. JOSE MANUEL SANCHEZ GARZÓN

