

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original

EXPTE.: A/SER-020631/2026

**MEMORIA ECONÓMICA JUSTIFICATIVA DEL PRECIO DEL CONTRATO DENOMINADO:
“SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS
INSTALACIONES, EQUIPOS Y SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO Y LOS
SISTEMAS DE DETECCIÓN Y EXTRACCIÓN DE CO, EN LAS DISTINTAS SEDES DE LA
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y UNIVERSIDADES”**

En aplicación del artículo 145.3 g) de Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el contrato de referencia se adjudicará teniendo en cuenta, como único factor determinante, el precio, al estar perfectamente definidas las prestaciones a ejecutar, sin que sea posible variar los plazos ni introducir modificaciones de ninguna clase en el contrato.

El objeto del contrato es la prestación de un servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones equipos y sistemas de protección contra incendios y de los sistemas de detección y extracción de CO, en los edificios adscritos a la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades relacionados en el Anexo I del pliego de prescripciones técnicas particulares que rigen este contrato.

El plazo de ejecución del contrato es de 24 meses, desde el 1 de noviembre de 2026, o desde la fecha de su formalización en caso de ser posterior, hasta el 31 de octubre de 2028, con la posibilidad de prórroga por el mismo periodo de tiempo.

El objeto del contrato a licitar es el mismo que el contrato vigente denominado “Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones, equipos y sistemas de protección contra incendios y los sistemas de detección y extracción de CO, en las distintas sedes de la Consejería de Educación, Universidades, Ciencia y Portavocía.”, nº de expediente A/SER-012650/2022, habiéndose modificado algunas de las sedes objeto de este contrato. En concreto, la sede de Pº de Recoletos 14, que deja de ser objeto del contrato, debido a la rescisión del contrato de arrendamiento de esta sede adscrita a la actual Consejería de Educación, Ciencia y Universidades. Así mismo, se ha añadido al objeto del contrato las sedes de c/ Gomeznarro 498, cuyos locales están destinados a almacenes adscritos a la Secretaría General Técnica de esta consejería, y la sede de c/ Albasanz 16, sede de la División de Riesgos Laborales dependiente de la Dirección General de Recursos Humanos de la Viceconsejería de Organización y Política Educativa.

En consecuencia, las sedes objeto del contrato a licitar serían las siguientes:

- C/Alcalá 30-32
- C/ Sta. Hortensia, 30
- C/O'Donnell, 12 (1ª planta)
- C/ Pinos Alta,2

- C/ Bravo Murillo, 39, bajo, escalera 50 (E)
- Cº de Hormigueras, 152 (4ª y 5ª planta)
- C/ Albasanz, 16 (1ª planta)
- C/ Gomeznarro, 498 (locales 10, 11 y 12)

Para realizar la estimación del importe de licitación del contrato, en primer lugar, hay que tener en cuenta que el importe del mantenimiento preventivo es directamente proporcional a la superficie de los edificios, ya que las instalaciones de protección contra incendios abarcan la totalidad de la superficie de los inmuebles, en cuanto a que los equipos y elementos que lo componen se distribuyen por el total de la superficie de cada una de las plantas que integran un edificio para tener cubierto al completo cualquier punto de su interior en el que se pudiera generar un incendio. Por lo tanto, las instalaciones objeto de mantenimiento son todas aquellas destinadas a la detección y alarma e incluso posible extinción de un incendio en el interior del inmueble.

Teniendo en cuenta esto, para el cálculo del importe del **mantenimiento preventivo** de las sedes incluidas en el contrato, se han tenido en cuenta los metros cuadrados de aquellos inmuebles objeto del contrato vigente que son representativos de una instalación completa (no locales o archivos aislados, caso de Bravo Murillo, Pinos Alta y Hormigueras), excepto la sede de la C/ Alcalá 30-32, que sólo es objeto del alumbrado de emergencia, ya que al ser una sede con un contrato de arrendamiento, el mantenimiento del resto de instalaciones en esta sede corre a cargo de la propiedad.

En cuanto a los nuevos inmuebles incorporados al contrato, atendiendo a su estructura se ha considerado conveniente que, para determinar su presupuesto en cuanto al mantenimiento preventivo, serán tratados como locales aislados, es decir, como los citados anteriormente de Bravo Murillo, Pinos Alta y Hormigueras.

Hay que indicar que, **para la estimación del presupuesto de licitación del mantenimiento preventivo** se ha considerado mantener los precios de la anterior licitación habida cuenta de que la media de las bajas de las ofertas presentadas en el expediente A/SER-012650/2022 fue del 26%, siendo el porcentaje de baja ofertado por la empresa que resultó adjudicataria del contrato del 43,50% por lo que, en consecuencia, se hecho el siguiente cálculo:

En primer lugar, las sedes más representativas, consideradas como una instalación completa, serían:

- C/ Sta. Hortensia, 30
- C/ O'Donnell, 12 (1ª planta)

Hay que señalar que para determinar el presupuesto del mantenimiento preventivo en las sedes que se incorporaron al objeto del contrato en el contrato anterior al vigente (nº de exp.: A/SER-017000/2018), que fueron las sedes de c/ Gral. Díaz Porlier, 35, y de c/ O'Donnell, 12, se estimó una ratio por metro cuadrado en función de los costes en las sedes objeto de los

contratos vigentes en el momento de la licitación de este contrato, adjudicados mediante contrato menor por esta Secretaría General Técnica, por lo tanto a precio de mercado, ya que se solicitaron presupuestos a diferentes empresas. Por lo tanto, además de las sedes objeto del contrato vigente, se tuvo en cuenta la sede ubicada en c/ Gran Vía, 20, objeto de los contratos vigentes en aquel momento. Este cálculo se hizo de la siguiente manera:

SEDES	SUPERFICIES (m2)	IMPORTE MEDIO ANUAL
Gran Vía 20	4.043,90	2.301,32 €
Paseo de Recoletos 14	4.430,90	2.850,93 €
Santa Hortensia 30	7.253,74	3.607,19 €
TOTAL	15.728,54	8.759,44 €

En función de los m² de estas sedes, y del importe anual del mantenimiento preventivo para estas sedes, se determinó una ratio de 0,56 €/m² para las sedes citadas que se incorporaron al contrato. Es decir, se dividió el total de m² por el importe medio anual.

Una vez determinada esta ratio, se aplicó a estas sedes. Hay que indicar que la sede de c/ Gral. Díaz Porlier, 35, dejó de ser objeto en el contrato vigente, ya que se adscribió a la actual Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales. Por lo tanto, esta ratio se aplica actualmente a la sede de c/ O'Donnell, 12.

En cuanto a las sedes de c/ Sta. Hortensia, 30 y de Pº de Recoletos, 14, se mantuvo el mismo coste que el de los contratos vigentes en el momento de la licitación. Como se ha indicado anteriormente, la sede de Pº de Recoletos, 14, deja de ser objeto del contrato a licitar.

Por lo tanto, el coste del mantenimiento preventivo, IVA no incluido, para las sedes más representativas del presente contrato, consideradas como una instalación completa, a precios del contrato vigente y para 12 meses, resulta el siguiente:

INMUEBLES MÁS REPRESENTATIVOS	SUPERFICIES (m2)	COSTE 12 MESES (SIN IVA)
SANTA HORTENSIA 30	7.253,74	3.607,19 €
O'DONNELL 12, 1ª PLANTA	591,65	331,32 €
TOTAL	7.845,39	3.938,51 €

Con el fin de determinar el coste del mantenimiento preventivo para las sedes mencionadas anteriormente como locales o archivos aislados (es decir, no como una instalación completa), se ha estimado el coste del mantenimiento preventivo para 12 meses, IVA incluido, con

aplicación de los precios unitarios de desplazamiento y mano de obra existentes en el contrato vigente:

CONCEPTOS	PRECIO UNIT.	PINOS ALTA		BRAVO MURILLO		GOMEZNARRO		Cº HORMIGUERAS		ALBASANZ		ALCALÁ (SOLO ALUMBRADO)	
		Unids.	Imp.	Unids.	Imp.	Unids.	Imp.	Unids.	Imp.	Unids.	Imp.	Unids.	Imp.
MANO DE OBRA	50 €	2	100 €	2	100 €	2	100 €	4	200 €	4	200 €	8	400 €
DESPLAZAMIENTOS	50 €	1	50 €	1	50 €	1	50 €	1	50 €	1	50 €	1	50 €
TOTAL, POR LOCAL			150 €		150 €		150 €		250 €		250 €		450 €

Por lo tanto, una vez establecido el importe del mantenimiento preventivo para todas las sedes objeto del contrato, IVA no incluido, para 12 meses de contrato, se ha calculado el importe para la duración de todo el contrato, es decir, 24 meses, IVA incluido, quedando de la siguiente manera:

MANTENIMIENTO PREVENTIVO	12 MESES (IVA NO INCLUIDO)	24 MESES (IVA NO INCLUIDO)	24 MESES (IVA INCLUIDO)
EDIFICIOS CON INSTALACIÓN COMPLETA	3.938,51 €	7.877,02 €	9.531,19 €
LOCALES/ARCHIVOS AISLADOS	1.400,00 €	2.800,00 €	3.388,00 €
TOTAL	5.338,51 €	10.677,02 €	12.919,19 €

En cuanto al presupuesto de licitación del mantenimiento correctivo, hay que indicar que, al tratarse de un presupuesto estimado por la administración, no hay un compromiso de la administración en realizar un número mínimo de actos ni a agotar el crédito autorizado y comprometido para el contrato, pero si un compromiso de abonar todos los servicios encargados que hayan sido prestados por el contratista, siempre y cuando se hayan realizado de conformidad con lo encargado.

El cálculo del presupuesto para el mantenimiento correctivo se ha hecho a partir de los importes de licitación del contrato vigente, que incluyen el coste de la mano de obra y del desplazamiento, así como de los servicios más frecuentes para este mantenimiento, tal como se recogen en el **anexo IV** del pliego de prescripciones técnicas particulares de este contrato, manteniendo los mismos importes para el contrato a licitar que los estimados para el contrato vigente.

Estos importes son los siguientes:

UD. Hora de Mano de Obra de Oficial	50 € + IVA
UD. Desplazamiento para atención de incidencia	50 € + IVA
UD. Retimbrado Extintor Polvo 6 kg	42 € + IVA
UD. Detector de humos en falso techo	55 € + IVA

Con el fin de determinar el importe del mantenimiento correctivo en el contrato a licitar, se han tenido en cuenta el cálculo efectuado para determinar el presupuesto de licitación del mantenimiento correctivo del contrato vigente, en el que se contempló el número de actuaciones realizadas en los años anteriores y se estimaron un número de servicios a realizar por la empresa adjudicataria durante la duración del contrato, así como los servicios que con más frecuencia fueron requeridos en los anteriores contratos licitados.

De este modo, se estimó una media de 1 incidencia al mes por edificio completo o local/planta parte de edificio, y siendo estos un total de 6 edificios, excluyendo la sede de la calle Alcalá 30 por su especialidad ya comentada, resultaban a lo largo del año, un total de 72 incidencias, es decir, 144 incidencias a lo largo de todo el contrato. En consecuencia, se calculó el coste de estas incidencias con el importe de la mano de obra (M.O.) más el desplazamiento (DESP.), teniendo en cuenta que la duración del servicio es de una hora como primera atención por incidencia. Así mismo, para la duración del todo el contrato, se estimó la reposición de un 20% respecto del total de los detectores de humos, lo que suponían 108 unidades. Respecto a servicios periódicos de extintores, se estimaron 19 retimbrados para todo el contrato.

Con el fin de establecer el número de incidencias en el contrato a licitar, se ha realizado el mismo cálculo que en el contrato vigente. Sin embargo, en cuanto a los dos nuevos inmuebles incorporados al objeto del contrato, se ha considerado que, tratándose de instalaciones nuevas, las incidencias en estas sedes serán menos frecuentes, por lo tanto, en lugar de estimar 1 incidencia mensual para estas sedes, se ha estimado 1 incidencia cada dos meses en las dos sedes. Por lo tanto, serían 7 edificios, (se excluye el edificio de c/ Alcalá, tal como se ha indicado más arriba), a 1 incidencia al mes en las 5 sedes objeto del contrato vigente (es decir sin contar con las dos sedes incorporadas al objeto del contrato a licitar), más 1 incidencia cada dos meses en estas dos nuevas sedes, por los 24 meses de duración del contrato, serían en total 144 incidencias para los 24 meses.

En cuanto a la reposición del número de detectores de humo, en el contrato vigente, así como en el anterior al vigente, se estimó en un 20% del total de detectores, por lo que, una vez descontados los detectores de la sede de Pº de Recoletos, 14, y añadidos los de las dos sedes incorporadas al objeto del contrato, se han estimado la reposición de 54 detectores (la relación de elementos existentes en las distintas sedes objeto del contrato figura en el anexo II del pliego de prescripciones técnicas particulares).

Por último, en cuanto al retimbrado de extintores, considerando que su número es proporcional a las dimensiones de las sedes objeto del contrato, se ha considerado reducir el número de servicios en el mismo porcentaje de reducción que el porcentaje de reducción del importe del mantenimiento preventivo del contrato a licitar con respecto al contrato vigente, es decir, se ha reducido un 31,46 %, ya que en el contrato vigente el importe de licitación de este mantenimiento preventivo fue de 18.850,44 € y en el contrato a licitar es de 12.919,19 €, por lo tanto el número de servicios a realizar se ha estimado en 13 retimbrados.

A continuación, se incide la comparativa entre el contrato vigente y el contrato a licitar en cuanto al número de incidencias, reposición detectores de humo y retimbrado de extintores:

MANTENIMIENTO CORRECTIVO	Uds. contrato vigente	Uds. contrato a licitar
Avisos/incidencias	144	144
Detectores de humo	108	54
Retimbrados extintores	19	13

Para el cálculo del importe de licitación de estos servicios para todo el contrato, se ha multiplicado el número de servicios estimados a realizar por el importe de licitación, IVA no incluido, de cada uno de ellos.

Por lo tanto, los importes del mantenimiento correctivo para 24 meses serían los siguientes:

MANTENIMIENTO CORRECTIVO	Uds.	Importe ud. (IVA no incluido)	TOTAL
Avisos/incidencias	144	100 € (50 € M.O. + 50 € DESP.)	14.400,00 €
Detectores de humo	54	55 €	2.970,00 €
Retimbrados extintores	13	42 €	546,00 €
TOTAL, MANTENIMIENTO CORRECTIVO (IVA no incluido)			17.916,00 €
IVA (21 %)			3.762,36 €
TOTAL, MANTENIMIENTO CORRECTIVO (IVA incluido)			21.678,36 €

Con lo que, el importe de licitación del contrato del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones, equipos y sistemas de protección contra incendio y los sistemas de detección y extracción de CO, para los 24 meses de ejecución del contrato, sería el siguiente:

PRESUPUESTO LICITACIÓN CONTRATO 24 MESES	
Base Imponible mantenimiento preventivo:	10.677,02 €
Base Imponible mantenimiento correctivo:	17.916,00 €
TOTAL, BASE IMPONIBLE:	28.593,02 €
IVA (21%):	6.004,53 €
TOTAL, PRESUPUESTO CONTRATO 24 MESES	34.597,55 €



Comunidad
de Madrid

Secretaría General Técnica
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN,
CIENCIA Y UNIVERSIDADES

Hay que señalar que el abono de los trabajos correspondientes al mantenimiento preventivo y correctivo se realizará por periodos trimestrales, por lo que, teniendo en cuenta que la fecha de inicio del contrato es el 1 de noviembre de 2026, no está previsto que ninguno de los periodos a facturar finalice el 30 o 31 de diciembre, por lo que no se realizará en este contrato reajuste de anualidades.

Así mismo, considerando la periodicidad trimestral del abono de los trabajos efectuados, y teniendo en cuenta que, al ser 24 meses de duración del contrato, corresponde a 8 periodos a facturar, el desglose de anualidades quedaría de la siguiente manera:

ANUALIDAD	PERIODO	IMPORTE
2027	01/11/2026 – 30/10/2027	17.298,78 €
2028	01/11/2027 – 30/11/2028	17.298,77 €

Por lo tanto, el presupuesto de licitación del contrato de referencia asciende a **TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS, (34.597,55 €), IVA incluido**, imputándose dicho gasto al subconcepto 21300 “**Reparación y conservación de maquinaria, instalaciones y utillajes**” del programa 321M (Centro Gestor 150010000) del presupuesto de gastos de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

Firmado digitalmente por: RUBIO AGENJO JOAQUIN
Fecha: 2026.05.20 17:44

Joaquín Rubio Agenjo