



MEMORIA ECONÓMICA

CONTRATO DE SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DE DIFERENTES INMUEBLES DEL MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA EN MADRID

Introducción; justificación de la necesidad, extensión de la misma e idoneidad

La tramitación de un nuevo contrato de servicios para el *mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios* debe partir de un análisis previo sobre las características de este tipo de instalaciones especiales y los posibles procedimientos de adjudicación del citado contrato de servicios.

Desde el punto de vista técnico ha de destacarse los siguientes aspectos:

- Se trata de un tipo de instalaciones fundamentales para el mantenimiento de unos adecuados estándares de seguridad en los edificios, tanto para las personas que utilizan las sedes objeto del contrato, como para los medios materiales y los propios inmuebles en que se ubican.
- Las instalaciones de protección contra incendios son clave para garantizar la protección frente a eventuales siniestros, puesto que se ocupan tanto de la detección de humos, en caso de incendio, como de su extinción, ya sea manual o automática (en aquellas zonas dotadas de este tipo de equipamiento).
- La comunicación de las centrales de detección locales con el Puesto de Control y Vigilancia permiten que se tenga información en tiempo real de los sucesos que pudieran producirse, resultando elementos determinantes en la detección de incidentes, la rápida intervención, la comunicación al personal de los centros y finalmente la evacuación segura de los trabajadores en caso de ser preciso.
- Las sedes objeto del contrato presentan particularidades que requieren un amplio conocimiento de las instalaciones de detección y extinción, tanto actuales como históricas, debido a la antigüedad de los inmuebles, al estado sus instalaciones, diferentes usos de los edificios, etc. En particular, destaca el uso como archivo de fondos documentales y/o biblioteca, cuya naturaleza implica condicionantes especiales debido a la elevada carga de fuego. Debe destacarse igualmente, en este sentido, que la sede principal del Departamento – C/ Alcalá 5-11 –, antigua Real Casa de la Aduana, ha sido declarada bien de interés cultural, con categoría de monumento, y gran parte de sus dependencias presentan características que dificultan los trabajos de detección y extinción (altos techos abovedados, ornamentación de alto valor histórico, etc.) y materiales cuyas condiciones de propagación son particularmente severas (madera, telas, etc.).

En relación con las empresas del sector debe considerarse lo siguiente:

- Tradicionalmente, la protección contra incendios ha estado atendida por empresas especialistas en las instalaciones de este tipo, dedicadas la mayoría a trabajar sólo en ellas, debido a las elevadas exigencias de destreza profesional, conocimiento de la legislación sectorial, formación de los trabajadores y análisis de las condiciones técnicas del mercado.

- La legislación sectorial, nacional, autonómica y municipal ha impuesto una serie de condicionantes legales a las empresas del sector encaminadas a exigir clasificaciones y homologaciones específicas, que permiten la obtención de licencias y autorizaciones imprescindibles para el desarrollo de las labores propias de las empresas dedicadas a la protección contra incendios.
- Así se han desarrollado las acreditaciones necesarias para las empresas del sector, a partir de determinados organismos de estructura mixta administración-empresas, que regulan, estudian y certifican la capacidad de las empresas para el desarrollo de las labores que les son propias. Se establecen diferentes clasificaciones de los trabajos a realizar y una certificación adecuada para cada uno.
- La aparición de empresas de servicios integrales ha hecho que determinadas firmas generalistas presten también servicios de mantenimiento de protección contra incendios amparándose en su capacidad económico-financiera y al elevado número de técnicos que figuran en sus plantillas, pero sin garantizar su especialización ni los medios adecuados a las exigencias de este tipo de instalaciones. Habitualmente, en los contratos adjudicados a empresas de servicios integrales se da la indeseable situación de que se producen cesiones o subcontrataciones, desvirtuándose la prestación del servicio y mermando la calidad y la rapidez en la prestación.

Lo anterior ha justificado que se venga contratando el mantenimiento de las instalaciones y equipos de protección contra incendios de forma separada e independiente respecto al contrato de mantenimiento integral de instalaciones básicas (climatización, electricidad, fontanería), siempre con firmas especializadas que dieran suficiente garantía de conocimiento y competencia al respecto.

Antecedentes

Para tener una referencia más amplia, a continuación, se resumen los principales datos de los últimos contratos dedicados a este objeto en los últimos años:

1. Servicio de “Mantenimiento de instalaciones de protección contra incendios de varios edificios del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas en Madrid”, con plazo de ejecución de 1 año más prórroga de otro año, entre 16/02/2016 y 15/02/2018 (ambos inclusive). Adjudicado a la firma PROBER, S.A. por 16.600 €, sin IVA y 20.086,00 € incluido el 21% de IVA).
2. Servicio de “Mantenimiento de instalaciones de protección contra incendios de varios edificios del Ministerio de Hacienda y Función Pública en Madrid”, con plazo de ejecución de 7 meses, entre 16/02/2018 y 16/09/2018. Adjudicado a la firma IMPROSS, S.A. por 10.200 €, sin IVA (12.342,00 € incluido el 21% de IVA). Extrapolando esta cantidad a un contrato anual, la cantidad asciende a 17.485,71 € sin IVA y 21.157,71 € IVA incluido.
3. Servicio de “Mantenimiento de instalaciones de protección contra incendios de varios edificios del Ministerio de Hacienda”, con plazo de ejecución de 1 año más otro año de prórroga, de 18/12/2018 a 17/12/2020. Cabe puntualizar que este contrato incluyó otras prestaciones en el servicio (puertas contra incendios y repuestos básicos), y por tanto el presupuesto se vio incrementado respecto a los anteriores contratos. Fue adjudicado a la firma IMPROSS, S.A. por 27.700,00 €, sin IVA (33.517,00 € incluido el 21% de IVA).

4. Ante la imposibilidad de tramitar un nuevo contrato por procedimiento abierto que enlazara con el anterior, la Oficialía Mayor del Departamento adjudicó un contrato menor a la empresa IMPROSS, S.A., adjudicataria del contrato vigente hasta entonces, teniendo en cuenta la necesidad de continuidad en la prestación y el conocimiento de los sistemas a mantener por parte de dicha empresa. La duración del contrato fue de 6 meses, desde el 18/12/2020 hasta el 17/06/2021, por un importe de 13.850,00 €, sin IVA (16.758,50 € incluido el 21% de IVA).
5. Posteriormente se adjudicó un segundo contrato menor a IMPROSS S.A. por otros 6 meses, desde el 18/06/2021 hasta el 17/12/2021, por iguales importes que el anterior.
6. El 18/12/2021 se adjudicó un tercer contrato a IMPROSS S.A. hasta el 01/04/2022, momento previsto de entrada en vigor del contrato que se estaba tramitando mediante el procedimiento abierto simplificado.
7. El retraso imprevisto en la entrada de vigor del citado contrato obligó a adjudicar un último contrato menor por el plazo comprendido entre el 01/04/2022 y el 02/05/2022 por un importe de 2.793,08€.
8. Servicio de “Mantenimiento de instalaciones de protección contra incendios en diversos edificios del Ministerio de Hacienda y Función Pública” con duración de un año (del 03/05/2022 al 02/05/2023) y posibilidad de prorrogarse hasta 4 años más, adjudicado a COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U. por un importe de 25.632,44 € (31.015,25 € incluyendo el 21% de IVA).
9. Dicho contrato se modificó el 01/08/2022 para incluir en su ámbito los tres edificios ocupados por unidades de la Secretaria de Estado de Función Pública (C/ Santa Engracia, 7; C/ Manuel Cortina, 2; y Avenida General Perón, 38, Planta 15, 2) por un importe adicional de 2.704,88 € (3.272,90 € incluyendo el 21% de IVA).

Esta Oficialía no considera conveniente la prórroga del contrato en vigor al no considerarse satisfactoria la ejecución del mismo por el actual adjudicatario. Procede, por tanto, la tramitación de un nuevo contrato que entre en vigor lo antes posible, estimándose como fecha de inicio de ejecución más realista el 01/10/2023. Desde la fecha de fin del contrato en vigor hasta entonces, la necesidad se cubrirá mediante un contrato menor.

Método y referencias utilizadas para el cálculo del presupuesto que se propone

Para el cálculo del precio global del contrato, se propone considerar:

1. **Alcance del contrato** (prestaciones, edificios) **y medios necesarios para su desarrollo** (principalmente, recursos humanos y técnicos más atención 24 horas). Para una estimación analítica, cabe considerar lo siguiente:
 - El servicio comprende **nueve inmuebles de Madrid**: C/Alberto Bosch nº 16; C/Alcalá nº 5, 7, 9 y 11, sede central del Ministerio; C/Atocha nº 3; Costanilla de los Desamparados nº 14 c/v C/Atocha nº 85; C/José Abascal nº 4 (plantas 1 y 2); C/ Serrano nº 35; C/ Santa Engracia nº 7; C/ Manuel Cortina nº 2; Avda. General Perón nº 38 (Planta 15ª – 2) y Paseo de la Castellana, 141 (Edificio Cuzco IV, plantas 2ª y 8ª completas, planta 13ª módulos B y C).

- En los inmuebles situados en Manuel Cortina 2 y General Perón 38 el servicio se limitará a la supervisión del correcto mantenimiento por sus respectivos propietarios, dado que se trata de inmuebles arrendados por la Administración.
- En la sede de Castellana 141, las instalaciones de PCI son responsabilidad de la propiedad; excepto determinados equipos situados en las zonas de uso propio, como son los extintores manuales y las BIEs (armario, manguera, y componentes lanza) como se detalla en el Pliego de Prescripciones Técnicas
- La exigencia de la normativa técnica es cada vez mayor y esto afecta a las inspecciones reglamentarias en todas las instalaciones; es creciente el endurecimiento/frecuencia en las actuaciones de comprobación por parte de dichos organismos, lo que requiere el máximo cuidado en el mantenimiento técnico-legal.
- En los dos últimos contratos licitados se incluyeron novedades respecto a contratos anteriores: mantenimiento de las puertas cortafuegos y sustitución de repuestos más habituales, así como el mantenimiento de la instalación de iluminación de emergencia, que aunque forma parte de la instalación de Protección contra incendios, hasta ahora no se exigía en este contrato.

2. Cálculo analítico de costes, basado en las necesidades de medios para la ejecución del contrato.

El mantenimiento de las instalaciones básicas de los edificios del Ministerio en Madrid exige la dotación de una serie de medios personales dedicados, unos adecuados medios materiales y el respaldo de una estructura técnica y administrativa proporcionada por la empresa, todo ello al efecto de asegurar la adecuada atención de necesidades e incidencias y el correcto cumplimiento del pliego de prescripciones técnicas del contrato.

Los costes que deben ser considerados pueden desglosarse en los siguientes apartados:

A) Costes Directos:

1. Medios personales dedicados: son los medios personales adscritos al contrato por parte de la empresa (técnicos de las especialidades y categorías especificados). Básicamente, son los salarios del personal. Su valoración se realiza en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente (Convenio Colectivo del Sector de Industria, Servicios e Instalaciones del Metal de la Comunidad de Madrid, aprobado por resolución de 14 de octubre de 2021 de la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid).
2. Medios técnicos dedicados: son los medios técnicos que debe dedicar la empresa al contrato para permitir la ejecución del mismo.

B) Costes Indirectos: Medios personales y técnicos de la empresa repercutibles proporcionalmente a la ejecución del contrato.

C) Gastos Generales y Beneficio Industrial: Representan un 13 % y un 6% respectivamente sobre la suma de costes directos e indirectos.

La suma de todos los conceptos enumerados anteriormente constituye el Importe de licitación del contrato.

A) COSTES DIRECTOS:

A.1.- Medios personales dedicados:

El personal considerado como mínimo imprescindible para la ejecución del contrato es el que se indica en el siguiente listado. En la tabla de cálculo de medios personales se desglosa el detalle de los importes considerados, la dedicación de cada uno de los técnicos y su repercusión en el coste del servicio.

- i) **Director Técnico, ingeniero de grado medio.** Será el interlocutor técnico con la Administración, ostentará la dirección del servicio y será responsable de la organización y funcionamiento del equipo. Se estima una dedicación de 8 horas a la semana, lo que representa un 20% de dedicación total.
- ii) **Oficial de 1ª, especialista en instalaciones de PCI activas,** con dedicación de 18 horas a la semana en jornada completa, lo que supone un 45% de dedicación total.
- iii) **Oficial de 1ª, especialista en instalaciones de PCI pasivas,** con dedicación de 10 horas a la semana en jornada completa, lo que supone un 25% de dedicación total.

Tabla de cálculo de coste anual de medios personales

I. Gastos de Personal	A	B	C=A*B	D=0,42*C	E=C+D
	% Dedicación al contrato	Salario anual según convenio	Carga salarial según dedicación	Cargas sociales según dedicación	Coste empresarial anual
Ingeniero	20,00%	31.250,27 €	6.250,05 €	2.625,02 €	8.875,07 €
Of. 1ª Instalaciones PCI activas	45,00%	19.665,55 €	8.849,50 €	3.716,79 €	12.566,29 €
Of. 1ª Instalaciones PCI pasivas	25,00%	19.665,55 €	4.916,39 €	2.064,88 €	6.981,27 €
Vacaciones operarios mantenimiento instalaciones	8,33%	39.331,10 €	3.276,28 €	1.376,04 €	4.652,32 €
Total gastos de personal			23.292,22 €	9.782,73 €	33.074,95 €

El anterior cálculo se ha llevado a cabo en base a las tablas salariales actualizadas del Convenio Colectivo del Sector de Industria, Servicios e Instalaciones del Metal de la Comunidad de Madrid aprobado por resolución de 14 de octubre de 2021 de la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid.

A.2.- Medios materiales dedicados:

- I. Líneas móviles de telefonía: Se dotará de línea móvil (afectado por su % dedicación) al Ingeniero, y cada uno de los Oficiales de 1ª. Se estima un coste unitario de 50 €/mes.
- II. Vehículo furgoneta, incluso combustible, reparaciones, seguros y demás costes asociados, todo incluido. Se estima un coste de 300 €/mes.

- III. Medios informáticos: Se dotará de los medios informáticos necesarios (PC, impresora, escáner, módem y demás costes similares, todo incluido al Ingeniero, afectado por su porcentaje de dedicación (0,2). Se estima un coste unitario de 150 €/mes.
- IV. Herramientas: se estima un 5% sobre el coste de medios personales, excepto el coste de Ingeniero.
- V. Equipos de Protección Individual: se estima un 2% sobre el coste de medios personales, excepto el coste de Ingeniero.
- VI. Suministro de repuestos más habituales: se estima un importe anual de 4.500 €.

El coste de medios materiales resulta por tanto:

II. Materiales	% s/ coste personal operativo	Coste personal operativo	coste mensual	coste anual (según % dedicación)
Línea móvil Ingeniero		1	50	45%
L. M. Operario Activas		1	50	25%
L. M. Operario Pasivas		1	50	20%
Líneas móviles total				540,00 €
Vehículo furgoneta			300	3.600,00 €
Medios informáticos			150	360,00 €
Herramientas trabajo	5%	21.407,37 €		1.209,99 €
Equipos de protección individual	2%	21.407,37 €		484,00 €
Repuestos				4.500,00 €
Total materiales				10.693,99 €

La SUMA DE **COSTES DIRECTOS** es por tanto:

33.074,95 €
+ 10.693,99 €
43.768,94 €

B) COSTES INDIRECTOS:

Representan aquellos costes generados a la empresa como consecuencia de la ejecución del contrato que pueden considerarse repercutibles al mismo (formación de trabajadores, autorizaciones profesionales, técnicos especializados, etc.). Se estiman en un porcentaje aproximado del 5 % sobre la suma de costes directos.

COSTES INDIRECTOS (CI): 5% sobre 43.768,94 € = 2.188,45 €

C) GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL:

Por analogía y conforme a la normativa de contratos de obra pública, se estiman en:

Gastos Generales (13% de A+B)	5.974,46 €
Beneficio Industrial (6% de A+B)	2.757,44 €

Suma	8.731,90 €
------	-------------------

Conclusión y propuesta

La suma total de los conceptos enumerados y el IVA correspondiente resulta:

DESGLOSE PRESUPUESTO ANUAL	
COSTE DIRECTO (CD)	
Percepciones salariales	23.292,22 €
Costes sociales	9.782,73 €
Medios personales (suma P. salariales + Costes sociales)	33.074,95 €
Medios materiales	10.693,99 €
TOTAL COSTE DIRECTO	43.768,94 €
COSTE INDIRECTO (CI) (5% Sobre coste directo)	
TOTAL COSTE INDIRECTO	2.188,45 €
G.G. + B.I.	
Gastos Generales (13%)	5.974,46 €
Beneficio Industrial (6%)	2.757,44 €
TOTAL G.G. + B.I.	8.731,90 €
TOTAL IMPORTE ANUAL BASE DE LICITACIÓN	54.689,29 €

IMPORTE CONTRATO INICIAL (1 AÑO)	
TOTAL IMPORTE BASE DE LICITACIÓN (1 año)	54.689,29 €
IVA (21%)	11.484,75 €
TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN (1 AÑO)	66.174,04 €

VALOR ESTIMADO	
TOTAL IMPORTE BASE DE LICITACIÓN SIN IVA (1 año)	54.689,29 €
MODIFICACIONES CONTRATO INICIAL (hasta 20%)	10.937,86 €
SUMA IMPORTE BASE MÁS MODIFICACIONES	65.627,15 €
IMPORTE POSIBLES PRÓRROGAS⁽¹⁾	262.508,60 €
TOTAL VALOR ESTIMADO	328.135,75 €

(1) Incluye el importe de la modificación máxima posible tramitada en el periodo inicial con continuidad en el periodo de la prórroga.

Con base en todo lo anterior y para intentar obtener tanto una concurrencia suficiente como una adecuada calidad del servicio, se propone que el precio de licitación para 1 año de duración inicial del nuevo contrato sea **54.689,29 €**, que incluyendo el 21% de IVA asciende a **66.174,04 €**.

Madrid, 2023

Felipe Nogal Bravo

Jefe de Servicio de Instalaciones

Área de Obras y Mantenimiento de la Oficialía Mayor