



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

**Informe Secretaría Municipal sobre la solicitud de la empresa SERVEO FACILITY MANAGEMENT S.A.U. de revisión de precios año 2024**

**Udal Idazkaritzaren txostena, SERVEO FACILITY MANAGEMENT S.A.U. enpresak 2024ko prezioak berrikusteko egindako eskaerari buruzkoa**

1742/2015

DEP1810E3

Código de validación/*Balidazio kodea*

2J2A6Y2O6C2H341J0QES



En setiembre de 2015 se adjudica el Contrato de servicio de conservación y mantenimiento con garantía total de los edificios, instalaciones e infraestructuras gestionadas por el Instituto Municipal de Deportes de Ermua, junto con la gestión energética y la implementación de la renovación y mejora de las instalaciones térmicas y eléctricas a Valoriza Facilities S.A.U (actualmente Serveo Facility Management, S.A.U.). Este contrato tiene una duración de 10 años y por el cual se abona anualmente un importe de 275.274,50 € + IVA.

El contrato incluye las siguientes cuatro prestaciones:

- **Prestación P1- Gestión energética:** gestión energética necesaria para el funcionamiento correcto de las instalaciones objeto del contrato; gestión del suministro energético de combustibles y electricidad del edificio, control de calidad, cantidad y uso y garantía de aprovisionamiento.
- **Prestación P2- Mantenimiento:** mantenimiento preventivo y correctivo para lograr el perfecto funcionamiento de la totalidad de las instalaciones con todos sus componentes, así como lograr la permanencia en el tiempo del rendimiento de las instalaciones y de todos sus componentes al valor inicial.
- **Prestación P3- Garantía total:** reparación bajo la modalidad de garantía total con sustitución de todos los elementos deteriorados mencionados en los apartados 1 al 8, ambos inclusive, del anexo 2 del Pliego de condiciones técnicas.
- **Prestación P4- Obras de mejora y renovación de las instalaciones consumidoras de energía:** realización y financiación de obras de mejora y renovación de las instalaciones que se especifican en el Pliego de condiciones técnicas. Con la finalización del contrato, las instalaciones ejecutadas pasarán a ser propiedad del IMD.

El importe abonado anualmente por cada una de ellas es el siguiente:

P1 (Gestión Energética):	159.232,67 €
P2 (Mantenimiento):	56.547,04 €
P3 (Garantía Total):	23.908,65 €
P4 (Obras de mejora):	35.586,14 €

En abril de 2024 la empresa adjudicataria solicita la revisión de los precios de la prestación P1 en virtud de la cláusula 25 del pliego de cláusulas administrativas. Dicha cláusula indica lo siguiente:

#### **CLAUSULA 25.- REVISION DE PRECIOS**

*El precio de la prestación P1 que figura en la oferta económica será objeto de revisión cuando el contrato se haya ejecutado, al menos, en un 20% de su importe y haya transcurrido dos años desde su formalización. La P1 se revisará, además, cuando se produzcan modificaciones o cambios normativos introducidos por la Administración Pública competente que afecten a los componentes regulados del precio, tanto de los términos fijos como de la parte regulada.*

*Los precios de las P2, P3 y P4 no serán objeto de revisión.*

#### Gestión Energética (Prestación P1):

*Los importes correspondientes a esta prestación serán objeto de revisión de conformidad con la siguiente fórmula:*

$$P'1 = E_0 \times P'_E + G_0 \times P'_G$$

$$P'_E = P_E (R'_E / R_E)$$

$$P'_G = P_G (R'_G / R_G)$$

*Donde:*

*P'j: precio de la energía revisado (€).*

*E<sub>0</sub>: valor base de consumo anual de electricidad calculado según se indica en el anexo 5 del Pliego de Condiciones Técnicas.*

*P<sub>E</sub>: precio unitario de la energía eléctrica en cent€/kWh a definir por el candidato en su oferta.*

*R<sub>E</sub>: precio de referencia de la electricidad, correspondiente al precio de compra de energía en €/kWh, incluyendo todos los conceptos (término de potencia, término de energía, alquileres, impuestos, etc.) según datos del contrato de suministro de energía eléctrica en Baja Tensión, tomándose como valor actual 0,1098028 €/kWh (IVA no incluido).*

*R'E: precio de referencia de la electricidad, correspondiente al precio real de compra de la energía eléctrica en €/kWh, incluyendo todos los conceptos (término de potencia, término de energía,*



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

**Informe Secretaría Municipal sobre la solicitud de la empresa SERVEO FACILITY MANAGEMENT S.A.U. de revisión de precios año 2024**

**Udal Idazkaritzaren txostena, SERVEO FACILITY MANAGEMENT S.A.U. enpresak 2024ko prezioak berrikusteko egindako eskaerari buruzkoa**

1742/2015

DEP1810E3

Código de validación/Balidazio kodea  
2J2A6Y2O6C2H341J0QES



alquileres, impuestos, etc.), de acuerdo a los contratos de compra de electricidad en Baja Tensión del adjudicatario, en vigor en el mes inicial del año objeto de revisión, transcurridos dos años completos desde la firma del contrato (IVA no incluido).

$G_0$ : valor base de consumo anual de gas natural calculado según se indica en el anexo 6 del Pliego de condiciones técnicas.

$P_G$ : precio unitario del gas natural en cent€/kWh a definir por el candidato en su oferta.

$R_G$ : precio de referencia del gas natural, incluyendo todos los conceptos excepto el IVA, tomándose como valor actual 0,0479518€/kWh (IVA no incluido).

$R'_G$ : precio de referencia del gas natural, incluyendo todos los conceptos excepto el IVA, de acuerdo a los contratos de compra del adjudicatario, en vigor en el mes inicial del año objeto de revisión, transcurridos dos años completos desde la firma del contrato.

Junto a la solicitud de la revisión de precios la adjudicataria incorpora las facturas de electricidad y gas de enero de 2024. El resumen de estas es el siguiente:

ENERO 2024	ELECTRICIDAD			GAS		
	Energía (kWh)	Coste (€ sin IVA)	$R'_E$	Energía (kWh)	Coste (€ sin IVA)	$R'_G$
MAB	47.989	7.976,93 €	0,1662241 €	156,919	8,051.94 €	0.0513127 €
Betiondo	11.023	2.093,53 €	0,1899238 €	33,889	1,785.44 €	0.0526849 €
Zuazua	8.132	1.760,16 €	0,2164486 €	20,181	1,079.58 €	0.0534949 €
Aritzmendi	-	-		20,773	1,115.58 €	0.0537034 €
TOTAL	67.144	11.830,62 €	0,1761977 €	231,762	12,032.54 €	0.0519177 €

La oferta fue la siguiente:

Prestación P1	Consumo Anual (kWh)	Precio (cent€/kWh)	Total €/año (IVA Exc.)
Electricidad	571,782 ( $E_0$ )	0.145470 € ( $P_E$ )	83,177.13 €
Gas	1,372,596 ( $G_0$ )	0.055410 € ( $P_G$ )	76,055.54 €
Prestación P1			159,232.67 €

Aplicando las fórmulas mencionadas anteriormente se obtienen los siguientes valores para  $P'_E$  y  $P'_G$ , el resto son valores fijos que incluían en el Pliego o en la Oferta.

$$P'_E = P_E (R'_E / R_E)$$

$$P'_G = P_G (R'_G / R_G)$$

$E_O$	571.782	$G_O$	1.372.596
$P_E$	0,145470 €	$P_G$	0,055410 €
$R_E$	0,1098028 €	$R_G$	0,0479518 €
$R'_E$	0,1761977 €	$R'_G$	0,0519177 €
<b><math>P'_E</math></b>	<b>0,2334320 €</b>	<b><math>P'_G</math></b>	<b>0,0599927 €</b>

Una vez obtenidos estos valores, aplicando la fórmula:  $P'1 = E_O \times P'_E + G_O \times P'_G$ , se obtiene el nuevo precio de la prestación P1 para el citado año 2024, el cual es el siguiente:

$$P'1 = 215.817,92 \text{ €} + \text{IVA}$$

Esto supone un incremento para el año 2024 de 56.585,25 € + IVA, por la Gestión Energética (Prestación P1).

### Conclusión:

Una vez analizada la documentación presentada por Serveo Facility Management, S.A.U., y comprobado que los cálculos realizados por esta son correctos, se entiende que el importe a abonar para la prestación P1 en el ejercicio 2024 debe de ser de 215.817,92 € + IVA, dado lo cual el contrato tendrá un importe anual de 331.859,75 € + IVA.