

## ANEXO II.A.- MEMORIA ECONÓMICA OBRAS

Nº Expediente	A/OBR-025634/2025
Título	ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE REFORMA, CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y DEMOLICIÓN DE INMUEBLES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS

### 1.- Objeto del contrato

Acuerdo Marco para la ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación de inmuebles pertenecientes al patrimonio de la AVS:

- 1) Obras de conservación o de rehabilitación total o parcial de edificios de viviendas, garajes u otros usos, derivadas de las Inspecciones Técnicas de los Edificios, Informes de Evaluación de Edificios u Órdenes de Ejecución dictadas por los ayuntamientos u otros organismos competentes
- 2) Obras y actuaciones de mejora de la accesibilidad en inmuebles
- 3) Obras de mejora de la eficiencia energética o de renovación de instalaciones generales de los edificios o garajes
- 4) Obras y actuaciones de mantenimiento de solares y parcelas no edificadas
- 5) Demolición de inmuebles

NOTA: No se incluyen en este Acuerdo Marco las obras de reparación puntual o mantenimiento de los inmuebles que constituyen el patrimonio de la AVS, que se gestionarán a través del Acuerdo Marco de la SGPO específico para ello.

### 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 base de licitación:

Base imponible	5.280.000,00 Euros
Importe del I.V.A.	1.108.800,00 Euros
Importe total	6.388.800,00 Euros

Expropiaciones: SI ☐ NO ☒ Importe:

Servicios afectados: SI ☐ NO ☒ Importe:

Presupuesto para conocimiento de la Administración: 6.388.800,00 euros

Valor estimado del contrato (art. 101 de la LCSP): 11.616.000,00 euros

Precio base (B.I.)	5.280.000,00 €
Prórrogas	5.280.000,00 €
Modificación	1.056.000,00 €
TOTAL V.E.	11.616.000,00 €

Método de cálculo aplicado para calcular el valor estimado:

La justificación del valor del contrato se obtiene mediante el análisis de las actuaciones realizadas en los últimos años con medios externos y propios, así como de la previsión de las que se realizarán a través del contrato para cada uno de los distintos tipos de actuaciones que constituyen su objeto, relacionadas más arriba:

- Obras de conservación o de rehabilitación total o parcial de edificios de viviendas, garajes u otros usos**, derivadas de las Inspecciones Técnicas de los Edificios (ITE), Informes de Evaluación de Edificios (IEE) u Órdenes de Ejecución (OE) dictadas por los ayuntamientos u otros organismos competentes

Se incluyen tanto las actuaciones que se deriven de las ITE o IEE programados durante el plazo de vigencia del contrato o que se deriven de períodos anteriores como aquellas destinadas a dar respuesta a órdenes de ejecución emitidas por los ayuntamientos con independencia de tales inspecciones.

Las primeras se han estimado a partir del porcentaje de inspecciones que resultan habitualmente desfavorables así como del importe medio de las obras destinadas a la subsanación de las deficiencias que las provocan.

En cuanto a las segundas, se ha estimado el número anual de órdenes de ejecución no asociadas con ITEs que se han recibido en la AVS así como el coste medio de las obras realizadas.

Asimismo se incluyen en el objeto del contrato la ejecución de actuaciones de mantenimiento preventivo general de los edificios (cubiertas, revestimientos exteriores,



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239553365110264723288**

carpinterías exteriores, etc) así como actuaciones encaminadas a la mejora de la eficiencia energética a nivel de vivienda.

En conjunto se estima un total de 12 actuaciones al año, con un importe medio de 70.000 €

## **2) Obras y actuaciones de mejora de la accesibilidad en inmuebles**

Se incluyen aquí las actuaciones destinadas a la mejora de las condiciones de accesibilidad en los edificios que integran el patrimonio de la AVS, particularmente en las promociones incluidas en el programa de mejora de la accesibilidad y que ya han sido evaluadas, las cuales incluyen un total aproximado de 1.000 viviendas.

Se estima un total de 6 actuaciones anuales, con un importe medio de 175.000 € correspondiente a las zonas comunes, así como un total de 72 actuaciones individuales anuales (a nivel de vivienda) con un coste medio de 2.500 € por actuación. Las actuaciones individuales en las distintas viviendas de una misma promoción se agruparán, preferentemente, en una única actuación.

## **3) Obras de renovación de instalaciones generales de los edificios o garajes**

Obras de sustitución, mejora o renovación, total o parcial, de las instalaciones de los edificios, garajes u otros usos, incluyendo entre ellas:

- Instalaciones de seguridad en caso de incendio (medidas activas o pasivas)
- Instalaciones de climatización o ventilación
- Instalaciones de electricidad
- Instalaciones de fontanería y saneamiento
- Instalaciones de telecomunicación
- Ascensores

Se estima un total de 6 actuaciones al año, con un importe medio de 55.000 €

## **4) Obras y actuaciones de mantenimiento de solares y parcelas no edificadas**

Incluye tanto las campañas estacionales de desbroce y limpieza de solares como aquellas que de manera puntual sea necesario ejecutar para dar respuesta a órdenes de ejecución de limpieza y vallado de solares, podas o talas.

El importe de las primeras se ha estimado con base en el coste de las realizadas en los últimos años (90.000 € por campaña), considerándose incluidos en el alcance del contrato las campañas correspondientes a los ejercicios 2026 y 2027, dado el período de ejecución previsto. En cuanto a las segundas, se ha estimado el importe ejecutado por este concepto en los últimos años (48.000 € anuales).

## **5) Demoliciones**

Incluye fundamentalmente las demoliciones de las edificaciones existentes en los ámbitos correspondientes al programa de remodelación de barrios (U.V.A. Hortaleza, Fuencarral A y



B), así como otras equivalentes, en general viviendas unifamiliares o edificaciones de baja altura.

Se ha estimado que durante el plazo de ejecución del contrato se demolerá la totalidad de las edificaciones existentes, equivalentes a un total de 16 unidades, estimándose un coste unitario de 11.500 €.

El resumen del valor de las actuaciones previstas es el siguiente:

	TIPO ACTUACIÓN	Nº ANUAL ACTUAC	COSTE MEDIO (€)	2026 (€)	2027 (€)	TOTAL (€)	PARTIDA
1.	Conservación y Rehabilitación	12	70.000	840.000	840.000	1.680.000	21200
2.	Mejora accesibilidad: zonas comunes	6	175.000	1.050.000	1.050.000	2.100.000	63100
3.	Mejora accesibilidad: viviendas	72	2.500	180.000	180.000	360.000	21200
4.	Renovación instalaciones	6	55.000	330.000	330.000	660.000	21200
5.	Conservación de solares	-	-	148.000	148.000	296.000	21000
6.	Demoliciones	-	23.000	92.000	92.000	184.000	62000
	<b>TOTAL</b>			<b>2.640.000</b>	<b>2.640.000</b>	<b>5.280.000</b>	

En consecuencia, el presupuesto base de licitación, límite de gasto del presente Acuerdo Marco, será de 6.388.800,00 € (SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS euros), incluido el Impuesto del Valor Añadido, conforme a lo establecido en el Art. 100 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, desglosado del siguiente modo:

TIPO ACTUACIÓN	TOTAL (€)
COSTE DIRECTO	4.307.742,50
COSTES INDIRECTOS (3%)	139.232,28
<b>COSTE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>4.436.974,80</b>
Gastos Generales (13%)	576.806,72
Beneficio Industrial (6%)	266.218,48
<b>SUBTOTAL</b>	<b>5.280.000,00</b>
IVA (21%)	1.108.800,00
<b>TOTAL</b>	<b>6.388.800,00</b>

No obstante, ya que esta estimación se basa en las actuaciones ejecutadas en los ejercicios anteriores, se ha previsto una posible modificación del contrato, por un importe adicional no superior al 20%, para



el caso de que se alcance su cuantía máxima por superarse las previsiones indicadas o porque se aumente durante su ejecución el número de viviendas, locales o garajes que integran el patrimonio de la Agencia de Vivienda Social.

#### 4.- Distribución presupuestaria y financiación:

ANUALIDAD	BASE IMPONIBLE	IVA (21%)	TOTAL IVA INCLUIDO	IVA ESTRAPRESUP. (17%)	IVA PRESUPUEST. (83%)	GASTO PRESUPUESTARIO
2026	2.640.000,00	554.400,00	3.194.400,00	94.248,00	460.152,00	3.100.152,00
2027	2.640.000,00	554.400,00	3.194.400,00	94.248,00	460.152,00	3.100.152,00
<b>TOTAL</b>	<b>5.280.000,00</b>	<b>1.108.800,00</b>	<b>6.388.800,00</b>	<b>188.496,00</b>	<b>920.304,00</b>	<b>6.200.304,00</b>

Cofinanciación: SI ☐ NO ☒

Comunidad de Madrid	100%
Otros Entes	0%

El contrato se financia con el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia: SI ☐ NO ☒  
(En caso afirmativo) Código de referencia único del proyecto:

Entes Cofinanciadores	Importe

Aportación de la Comunidad de Madrid:

Aualidad corriente	Programa 261B				TOTAL
	Económica 21000	Económica 21200	Económica 62000	Económica 63100	
2026	173.796,40	1.585.305,00	108.035,60	1.233.015,00	<b>3.100.152,00</b>
2027	173.796,40	1.585.305,00	108.035,60	1.233.015,00	<b>3.100.152,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>347.592,80</b>	<b>3.170.610,00</b>	<b>216.071,20</b>	<b>2.466.030,00</b>	<b>6.200.304,00</b>

En el caso de gastos asociados a proyectos de inversión (obligatorio para gastos financiados con cargo al capítulo 6), indicar:

Por lo que respecta a la partida económica 62000

- Proyecto de inversión: 2025/ 000872



Por lo que respecta a la partida económica 63100:

- Proyecto de inversión: 2025/ 000873

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

Madrid, a fecha de la firma

EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS

Firmado digitalmente por: BREA RIVERO ANDRES  
Fecha: 2025.09.16 13:03

Fdo.: Andrés Brea Rivero

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE  
PROYECTOS Y OBRAS

Firmado digitalmente por: USAN MAS TOMAS  
Fecha: 2025.09.16 15:02

Fdo.: Tomás Usán Más

LA DIRECTORA DE ÁREA  
DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

Firmado digitalmente por: MOZO ALEGRE SUSANA  
Fecha: 2025.09.16 16:26

Fdo.: Susana Mozo Alegre



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239553365110264723288**