



ANEXO A LA MEMORIA ECONÓMICA Exp. A/OBR-025697/20215

COMPARACIÓN DE LA NUEVA LICITACIÓN CON LA LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN PREVIA DEL ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS “OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN PROGRAMABLES POR MOTIVO DE INCIDENCIAS EN INMUEBLES TITULARIDAD O INCORPORADOS AL INVENTARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS, con un plazo de ejecución de 24 meses y un valor estimado de 8.470.000,00 euros.”

En la hoja Excel que se acompaña se ha procedido a plasmar la comparativa del presupuesto de licitación actual sobre el presupuesto de licitación e importe de la adjudicación anterior, añadiendo la fila *sin aplicar la baja* para conseguir la homogenización entre ambos acuerdos marco.

El anterior Acuerdo Marco 2021 se dividía en tres Lotes, siendo el lote nº 1 el equivalente a este Acuerdo Marco de Obras, con alguna observación. El contrato A/OBR005553/2021- LOTE 1, tenía por objeto *trabajos en viviendas deshabitadas, trabajos en solares, intervenciones en ITEs, obras en garajes, mejoras de accesibilidad, intervenciones en eficiencia energética, trabajos en zonas comunes, trabajos en viviendas cuando con importante entidad técnica y/o económica y trabajos técnicos auxiliares*. Este proyecto, sin embargo, limita su objeto a obras en edificios, garajes, locales y viviendas que sí puedan ser programados en su ejecución por parte de la AVS y que excedan de las “obras de reforma y rehabilitación no programables” de menor entidad (económica y técnica) únicamente imputados a la partida económica 21200.

En las notas al pie de la Excel se indican las diferencias entre los contratos, que, a continuación, se describen.

1.- El lote 1 del Acuerdo Marco anterior tenía como objeto la ejecución de todo tipo de obras de mantenimiento en inmuebles de la Agencia de Vivienda Social programables, realizándose menos de lo previsto en la partida económica 21200.

2.- Al amparo del lote 1 del AM anterior se formalizaron, durante sus 4 años de vigencia, contratos basados para la ejecución de un total de 1.835.618,47€ (BI) en obras en promociones de la AVS. Para el cálculo se ha tenido en cuenta lo realizado en dos años para poder hacer la comparativa.

3.- La variación en el importe total previsto en el nuevo Acuerdo Marco propuesto se debe fundamentalmente al aumento de número de actuaciones que se prevén, ya que en el anterior contrato no se llegaron a ejecutar las obras necesarias para la conservación del parque de viviendas en las zonas comunes de las promociones.

En este AM se va a poner énfasis en el mantenimiento correctivo y, además, en el preventivo debido al deterioro de muchas de las promociones, en favor de la seguridad, salubridad y habitabilidad de las mismas



4.- Desde el momento de la adjudicación del contrato a los tres contratistas, se les va a poder otorgar contratos basados a cada uno, ya que este AM es una continuación del anterior con el mismo objeto y ámbito, y el área de mantenimiento conoce a la perfección las promociones de la Agencia que necesitan reparaciones urgentemente.

Por este motivo se prevén 200 actuaciones en obras de mantenimiento programado, que superan a las 31 actuaciones del pasado acuerdo marco y que se podrán abordar debido al mayor presupuesto disponible y a una mejor y eficaz gestión al disponer de tres empresas en el AM.

5- En referencia al aumento del importe global del contrato y en relación con el aumento de los precios de la construcción, hay que indicar que los incrementos en los importes unitarios considerados por actuación se deben no sólo al aumento de los precios de construcción, sino a la elevada baja con la que se adjudicó el Acuerdo Marco anterior. Señalaremos en primer lugar que, en relación con los materiales de construcción, desde mediados de 2020, los precios de los materiales comenzaron a subir abruptamente debido a la pandemia y la posterior reactivación económica.

Entre 2021 y 2022, el incremento fue especialmente fuerte, con subidas de entre el 50% y el 90% respecto a los valores de enero de 2021. La invasión de Ucrania en 2022 agravó la situación, elevando aún más los precios de materiales como el cemento, los áridos, los materiales bituminosos y la energía.

Aunque algunos precios bajaron en el segundo semestre de 2022, en 2023 se mantuvieron entre un 30% y un 40% por encima de los niveles pre-COVID, y algunos materiales iniciaron una nueva senda alcista. El sobrecoste medio acumulado en obras en ejecución entre 2021 y 2023 por el alza de materiales y energía se estima entre 12% y 22%, con picos de hasta 29% en ciertas tipologías.

En segundo lugar, y en relación con la mano de obra en la construcción se indica que el índice nacional de costes de mano de obra en construcción creció entre 2021 y 2024 más que en los 14 años anteriores (2007–2020). Este incremento se basa en la evolución de los convenios colectivos provinciales, que han reflejado subidas salariales significativas en todos los niveles profesionales. Sólo en 2024 el incremento ha sido de un 4,2%

Madrid, a la fecha de la firma
EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PROYECTOS Y OBRAS

Firmado digitalmente por: USAN MAS TOMAS
Fecha: 2025.09.17 08:48

Fdo.: Tomás Usán Más

