

ANEXO III.A.- MEMORIA ECONÓMICA MANTENIMIENTO

| | |
|---------------|--|
| Nº Expediente | A/OBR-025697/2025 |
| Título | 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” DE PROMOCIONES SIN ADMINISTRADOR ÚNICO A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS |

1.- Objeto del contrato

Se entenderá como “obras de reforma y rehabilitación programables” objeto de este acuerdo marco, aquellos trabajos correctivos de importante entidad (económica y técnica) de reforma, ampliación, mejora, modernización, adaptación, rehabilitación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble y/o sus instalaciones necesarios para devolver la funcionalidad del mismo (edificios o sus zonas comunes, garajes, locales, viviendas) o de sus instalaciones, encaminados a garantizar la seguridad, salubridad, ornatos exigibles, así como el cumplimiento de la normativa vigente, 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).

Los trabajos correctivos más habituales objeto de este contrato que se llevarán a cabo en las zonas comunes de los edificios consisten en:

- Obras para adecuación a la normativa exigible: modificación de instalaciones existentes de detección y protección contra incendios, accesibilidad, etc.
- Reparaciones motivadas por mal uso o vandalismo en las instalaciones generales del edificio y/o en las derivaciones a viviendas, en las fachadas, en las cubiertas, elementos estructurales, en las carpinterías, pavimentos interiores y exteriores, cerramientos exteriores de parcelas, mobiliario urbano, etc.
- Realización de apeos y medidas de seguridad en los inmuebles.
- Reparación de cubiertas y fachadas
- Reparación de instalaciones comunitarias
- Reparación por daños estructurales o vicios ocultos
- Reparación de averías y daños en patios interiores, zonas de paso, zonas comunes
- Reparación tras incendio y por vandalismo
- Obras de jardinería, en zonas ajardinadas, zonas deportivas, etc.
- Limpieza y desinfección de inmuebles, desatracos, etc.

Los trabajos correctivos más habituales objeto de este contrato que se llevarán a cabo en garajes y



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240629726520332219749**

locales:

-Obras para adecuación a la normativa exigible: modificación de instalaciones existentes de detección y protección contra incendios, incorporación de extracción forzada, redistribución y reorganización de plazas de aparcamiento a fin de que cumplan dimensiones establecidas en las ordenanzas que le sean de aplicación y los repastos de pinturas y otros acabados exigibles para su comercialización.

-Adecuación a la normativa de accesibilidad con obras de gran entidad técnica o económica

-Obras de reparación de desperfectos por daños debidos a falta de mantenimiento o por vandalización de gran entidad técnica o económica.

Los trabajos correctivos de inutilización más habituales objeto de este contrato son:

-Inutilización de inmuebles en barrios en remodelación, entendiéndose así todos los trabajos de destrucción de forjados, demolición interior de tabiques, tabicados de huecos, condena y desvío de servicios y suministros, etc. encaminados a impedir utilización alguna de la misma hasta su eventual derribo.

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 | 7.000.000,00 Euros |
| Importe del I.V.A. | 1.470.000,00 Euros |
| Importe total | 8.470.000,00 Euros |

Expropiaciones: SI ☐ NO ☒ Importe:

Servicios afectados: SI ☐ NO ☒ Importe:

Presupuesto para conocimiento de la Administración: 8.470.000,00 euros

Valor estimado del contrato (art. 101 de la LCSP): 14.000.000 euros

| | |
|--------------------|-----------------|
| Precio base (B.I.) | 7.000.000,00 € |
| Prórrogas | 7.000.000,00 € |
| TOTAL V.E. | 14.000.000,00 € |



Método de cálculo aplicado para calcular el valor estimado:

Se estima se podrán realizar 100 actuaciones por año desglosadas en el cuadro de más abajo (3.500.000€/año, 7.000.000€ bianuales) en todo el territorio de la Comunidad de Madrid, a repartir entre los tres adjudicatarios. El listado de las actuaciones a realizar se publicará en la plataforma informática y se irá actualizando conforme se vayan incorporando nuevas actuaciones a realizar.

La estimación se ha realizado en base a las obras de gran entidad (más de 15.000€) que se están realizando en la actualidad: actualmente hay 20 obras ejecutándose en plazos entre 3 y 5 meses. Con la acumulación de incidencias que nos encontramos en las promociones, se estima que en 12 meses se pueden llegar a tener hasta 100 actuaciones. La media de las actuaciones actualmente son 64.627,22€, pero este importe varía notablemente teniendo en cuenta la naturaleza de la actuación (hay obras actualmente por valor de 17.414,46€ y por valor de 101.083,48€). Se han tomado valores medios y razonables para poder establecer el cálculo, sabiendo que el 80% de las intervenciones tendrán lugar en zonas comunes de los edificios, y estas, además, son siempre obras de mayor entidad que en garajes y en obras de “inutilización” de gran entidad.

El resumen del valor de las actuaciones previstas es el siguiente (Base Imponible):

| | TIPO ACTUACIÓN | Nº ACTUAC IONES | COSTE MEDIO / ACTUACIÓN (€) | 2026 (€) | 2027 (€) | 2028 (€) | TOTAL (€) | PARTIDA |
|----|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------|
| 1. | Edificios | 80 | 40.000,00 | 2.933.333,33 | 3.200.000,00 | 266.666,67 | 6.400.000,00 | 21200 |
| 2. | Garajes y Locales | 10 | 15.000,00 | 137.500,00 | 150.000,00 | 12.500,00 | 300.000,00 | 21200 |
| 3. | Inutilización | 10 | 15.000,00 | 137.500,00 | 150.000,00 | 12.500,00 | 300.000,00 | 21200 |
| | TOTAL | | | 3.208.333,33 | 3.500.000,00 | 291.666,67 | 7.000.000,00 | |

En consecuencia, el presupuesto base de licitación, límite de gasto del presente Acuerdo Marco, será de 7.000.000,00 € (SIETE MILLONES DE EUROS), excluido 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 | 5.711.022,27 |
| COSTES INDIRECTOS (3%) | 171.330,67 |



| | |
|---------------------------------|---------------------|
| COSTE EJECUCIÓN MATERIAL | 5.882.352,94 |
| Gastos Generales (13%) | 764.705,88 |
| Beneficio Industrial (6%) | 352.941,18 |
| SUBTOTAL | 7.000.000,00 |
| IVA (21%) | 1.470.000,00 |
| TOTAL | 8.470.000,00 |

4.- Distribución presupuestaria y financiación:

| AÑO | BASE IMPONIBLE | IVA 21% | IMPORTE TOTAL | IVA PRESUPUESTARIO (83%) | IVA EXTRAPRESUPUESTARIO (17%) | GASTO PRESUPUESTARIO |
|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| 2026 | 3.208.333,33 | 673.750,00 | 3.882.083,33 | 559.212,50 | 114.537,50 | 3.767.545,83 |
| 2027 | 3.500.000,00 | 735.000,00 | 4.235.000,00 | 610.050,00 | 124.950,00 | 4.110.050,00 |
| 2028 | 291.666,67 | 61.250,00 | 352.916,67 | 50.837,50 | 10.412,50 | 342.504,17 |
| TOTAL | 7.000.000,00 | 1.470.000,00 | 8.470.000,00 | 1.220.100,00 | 249.900,00 | 8.220.100,00 |

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:

| Anualidad corriente | Programa 261B | TOTAL |
|------------------------|--------------------|--------------|
| | Económica 21200 | |
| 2026 | 3.767.545,83 | 3.767.545,83 |
| 2027 | 4.110.050,00 | 4.110.050,00 |
| 2028 | 342.504,17 | 342.504,17 |



| | | |
|--------------|---------------------|---------------------|
| TOTAL | 8.220.100,00 | 8.220.100,00 |
|--------------|---------------------|---------------------|

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

- Proyecto de inversión:
- Fondo:

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

Madrid, a fecha de la firma

LA JEFA DEL ÁREA DE MANTENIMIENTO

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PROYECTOS Y OBRAS

Fdo.: Teresa Asensio Gallego

Fdo.: Tomás Usán Más

LA DIRECTORA DEL ÁREA
DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

Fdo.: Susana Mozo Alegre



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240629726520332219749**