

ANEXO III.A.- MEMORIA ECONÓMICA MANTENIMIENTO

Nº Expediente	A/OBR- 025743/2025
Título	ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS “OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN <u>NO PROGRAMABLES</u> POR MOTIVO DE INCIDENCIAS EN INMUEBLES TITULARIDAD O INCORPORADOS AL INVENTARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID”

1.- Objeto del contrato

Acuerdo Marco para la ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación no programables de inmuebles pertenecientes al patrimonio de la AVS:

- Pequeñas reparaciones en las instalaciones, carpinterías, revestimientos y acabados de los inmuebles, o actuaciones complementarias de seguridad y protección.
- Reparación o sustitución de calderas y calentadores a gas.
- Reparación de goteras y filtraciones de agua, así como la restitución de daños.
- Repasos de acabados y pintura, revisión de instalaciones y dictamen de gas.
- Cambio de carpinterías metálicas y de madera, distribución de tabiquería, instalaciones nuevas de electricidad, agua, calefacción.
- Soluciones de accesibilidad.
- En algunos casos se interviene en los forjados y/o cámaras sanitarias de planta baja.
- Limpieza y desinfección de inmuebles, retirada de muebles, desatrancos, etc.
- Transporte (mudanzas) de mobiliario de un inmueble a otro en intervenciones no programables.

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0982377300704342015552

- ☐ Por unidades de ejecución
- ☐ Otros

Presupuesto base de licitación:

Base imponible	9.091.000,00 Euros
Importe del I.V.A.	1.909.110,00 Euros
Importe total	11.000.110,00 Euros

Expropiaciones: SI ☐ NO ☒ Importe:

Servicios afectados: SI ☐ NO ☒ Importe:

Presupuesto para conocimiento de la Administración: 11.000.110,00 euros

Valor estimado del contrato (art. 101 de la LCSP): 18.182.000,00 euros

Precio base (B.I.)	9.091.000,00 €
Prórrogas	9.091.000,00 €
TOTAL V.E.	18.182.000,00 €

Método de cálculo aplicado para calcular el valor estimado:

La estimación de las actuaciones incluidas en el presente contrato se fundamenta exclusivamente en la experiencia técnica acumulada por la Agencia de Vivienda Social (AVS) en la ejecución de contratos anteriores de mantenimiento y conservación del patrimonio inmobiliario. Dado que se trata de intervenciones no programables, cuya necesidad surge de forma reactiva ante incidencias o reclamaciones, no es posible establecer una previsión cerrada ni basada en planificación previa. Por ello, se ha realizado una prognosis técnica de los trabajos que presumiblemente se llevarán a cabo durante la vigencia del contrato, tomando como referencia las tipologías de actuación más frecuentes y los importes medios de ejecución registrados de los acuerdos marco anteriores 2019 y 2021.

Esta estimación se ha visto condicionada por diversos factores, entre los que destacan el incremento sostenido de los precios unitarios de materiales y mano de obra en los últimos años, así como el aumento exponencial en el número de reclamaciones presentadas por los inquilinos, lo que ha derivado en una mayor demanda de intervenciones correctivas. En este contexto, resulta imprescindible adoptar un enfoque flexible y realista que permita atender adecuadamente las necesidades emergentes del parque inmobiliario gestionado por la AVS.

Conforme a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) se obtendrá sumando los productos de las unidades de obra por cada uno de los precios unitarios. Este PEM se incrementará en un 1,5 % en concepto de medidas de seguridad y salud y en un 0,5 % por gastos de gestión de residuos de construcción y demolición, a lo que habrá que añadir, en su caso, el importe de la elaboración de los proyectos técnicos (H), $P = PEM * (1 + 0,015 + 0,005) + H$.



Esta estructura garantiza una valoración técnica ajustada a la normativa vigente y a las exigencias operativas del contrato.

A continuación se detallan las categorías de actuación contempladas:

1. Actuaciones ordinarias o no urgentes

Estas intervenciones responden a incidencias que, no impidiendo la utilización del inmueble, impiden el normal funcionamiento del mismo o pueden motivar posteriores daños en caso de demorarse su reparación. Se clasifican como ordinarias todas aquellas que no requieren una respuesta inmediata. Se han estimado **700 actuaciones**, con un **coste medio de 2.200,00 €**, derivado de un muestreo de casos reales como:

- Reparación de bañera con filtraciones (Vire 24-003669): 2.136,00 €
- Sustitución de caldera (Vire 24-005356): 2.528,65 €

La elevada frecuencia de este tipo de incidencias en la operativa diaria justifica el volumen previsto, siendo el grupo más numeroso por su recurrencia.

2. Actuaciones urgentes

Se trata de intervenciones que requieren una respuesta inmediata por comprometer el uso del inmueble, sus suministros básicos o por estar vinculadas a la prevención de ocupaciones ilegales. Incluyen actuaciones como tabicados, chapados, instalación de puertas antivandálicas o cambio de cerraduras. Se han previsto **200 actuaciones**, con un **coste medio de 1.500,00 €**, basado en ejemplos como:

- Filtración en vivienda ocupada ilegalmente (Vire 24-003840): 1.478,13 €
- Filtraciones en vivienda (Vire 24-002283): 1.536,09 €

La estimación se ajusta a la casuística actual, en la que este tipo de actuaciones se presentan con cierta regularidad.

3. Intervenciones de escasa entidad

Son aquellas que no superan los 15.000 € de presupuesto, no requieren proyecto técnico y surgen de reclamaciones particulares, lo que impide su programación previa. Se han estimado **130 actuaciones**, con un **coste medio de 1.500,00 €**, según casos como:

- Avería en fontanería (Vire 23-007176): 1.411,85 €
- Avería en radiadores (Vire 24-002283): 1.736,51 €

Estas intervenciones, aunque menores, requieren atención técnica especializada y su volumen responde a la experiencia reciente.

4. Obras de reforma

Incluyen actuaciones de mejora, modernización, rehabilitación o adecuación de inmuebles, con incorporación de nuevas instalaciones o actualización de las existentes. Se han previsto **80 actuaciones**, con un **coste medio de 5.000,00 €**, conforme a ejemplos como:

- Sustitución de solados y bañera (Vire 24-001146): 5.011,50 €
- Renovación de instalación de calefacción (Vire 23-003341): 5.413,37 €

Estas obras tienen un carácter más estructural y su número responde a la planificación técnica de mejoras en el parque inmobiliario.

5. Obras de reparación

Son necesarias para subsanar daños ocasionados por causas fortuitas, accidentes, mal uso o vandalismo. Se han estimado **467 actuaciones**, con un **coste medio de 1.500,00 €**, basadas en:



- Reparación en local (Vire 24-004591): 1.697,40 €
- Eliminación de malos olores (Vire 23-005591): 1.224,06 €

La cifra responde a la alta incidencia de este tipo de daños en el mantenimiento ordinario del parque.

6. Obras de conservación

Estas intervenciones buscan mantener el inmueble en condiciones adecuadas frente al desgaste natural por el paso del tiempo. Se han previsto **100 actuaciones**, con un **coste medio de 3.000,00 €**, según ejemplos como:

- Reparación de anclajes desprendidos (Vire 24-003025): 2.757,95 €
- Sustitución de azulejos desprendidos (Vire 23-003441): 3.084,90 €

La estimación se basa en la necesidad de preservar el estado de los inmuebles a medio y largo plazo.

7. Deterioro por mal uso

Corresponde a daños provocados por un uso inadecuado de elementos constructivos o instalaciones. Se han estimado **500 actuaciones**, con un **coste medio de 1.200,00 €**, conforme a:

- Limpieza tras desalojo (Vire 24-004813): 707,47 €
- Deterioro de bañera por mal uso (Vire 23-000688): 1.259,35 €

Este tipo de actuaciones son frecuentes en viviendas con alta rotación de ocupantes o situaciones de uso intensivo.

8. Deterioro por vandalismo

Incluye daños intencionados con fines destructivos sobre elementos del inmueble. Se han previsto **170 actuaciones**, con un **coste medio de 3.000,00 €**, según ejemplos como:

- Desprendimiento de monocapa (Vire 23-002811): 3.074,00 €
- Corte de suministro de gas (Vire 23-007044): 2.986,30 €

La estimación responde a la necesidad de actuar con rapidez ante este tipo de daños para evitar riesgos y garantizar la seguridad.

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

	TIPO ACTUACIÓN	Nº VIVIENDAS	2026 (€)	2027 (€)	2028 (€)	TOTAL (€)	PARTIDA
1.	ZONA 1- ZONA OESTE	8.216	1.370.662,33	1.495.268,00	124.605,67	2.990.536,00	21200
2.	ZONA 2- ZONA NORTE	8.568	1.429.387,67	1.559.332,00	129.944,33	3.118.664,00	21200
3.	ZONA 3- ZONA ESTE	8.192	1.366.658,33	1.490.900,00	124.241,67	2.981.800,00	21200
	TOTAL		4.166.708,33	4.545.500,00	378.791,67	9.091.000,00	



En consecuencia, el presupuesto base de licitación, límite de gasto del presente Acuerdo Marco, será de 9.091.000,00 € (NUEVE MILLONES NOVENTA Y UN MIL 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	7.416.986,21
COSTES INDIRECTOS (3%)	222.509,59
COSTE EJECUCIÓN MATERIAL	7.639.495,80
Gastos Generales (13%)	993.134,45
Beneficio Industrial (6%)	458.369,75
SUBTOTAL	9.091.000,00
IVA (21%)	1.909.110,00
TOTAL	11.000.110,00

4.- Distribución presupuestaria y financiación:

Anualidad	BASE IMPONIBLE	IVA (21%)	TOTAL IVA INCLUIDO	IVA ESTRAPRESUP. -17%	IVA PRESUPUEST. -83%	GASTO PRESUPUESTARIO
2026	4.166.708,33	875.008,75	5.041.717,08	148.751,49	726.257,26	4.892.965,60
2027	4.545.500,00	954.555,00	5.500.055,00	162.274,35	792.280,65	5.337.780,65
2028	378.791,67	79.546,25	458.337,92	13.522,86	66.023,39	444.815,05
TOTAL	9.091.000,00	1.909.110,00	11.000.110,00	324.548,70	1.584.561,30	10.675.561,30

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	4.892.965,60	4.892.965,60
2027	5.337.780,65	5.337.780,65
2028	444.815,05	444.815,05
TOTAL	10.675.561,30	10.675.561,30

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

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PROYECTOS Y OBRAS

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

LA JEFA DEL ÁREA DE MANTENIMIENTO

Firmado digitalmente por: ASENSIO GALLEGO MARÍA TERESA
Fecha: 2025.09.17 07:36

Fdo.: Teresa Asensio Gallego

Fdo.: Tomás Usán Más

LA DIRECTORA DEL ÁREA
DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

Firmado digitalmente por: MOZO ALEGRE SUSANA
Fecha: 2025.09.17 10:38

Fdo.: Susana Mozo Alegre

