

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS COSTES DE REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y AMPLIACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA BASE DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, cuenta con dos herramientas de cálculo de costes de edificios y de elementos constructivos, destinados a proporcionar una ayuda a particulares y administraciones dentro del ámbito de la región.

Los Costes de Referencia de la Edificación son un instrumento destinado a cualquier usuario que necesite, mediante un procedimiento sencillo y directo, obtener una primera aproximación a los costes de construcción de un proyecto de obras.

La Base de Precios de la Construcción es una herramienta dirigida a los profesionales del sector de la edificación y la construcción, tanto desde el ámbito público como el privado. Su uso principal es servir de ayuda en la elaboración de mediciones y presupuestos particularizados, con descripciones de unidades de obra completas, en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

La Base de Precios de la Construcción es una herramienta dirigida a los profesionales del sector de la edificación y la construcción, tanto desde el ámbito público como el privado. Su uso principal es servir de ayuda en la elaboración de mediciones y presupuestos particularizados, con descripciones de unidades de obra completas, en el ámbito de la Comunidad de Madrid. También sirven de referencia para la revisión de precios en contratos y pliegos de obras de otras administraciones públicas y para la elaboración, en el transcurso de las obras, de precios nuevos no previstos en los proyectos.

La Base de Precios de la Construcción de la Comunidad de Madrid tiene su origen en el Convenio de 15 de enero de 1990 formalizado por distintos organismos de la Comunidad de Madrid, encabezados por la Dirección General de Arquitectura de la entonces Consejería de Política Territorial. Desde la primera base del año 1991 se han ido publicando sucesivas ediciones hasta la más reciente del año 2024.

Ambas herramientas se encuentran disponibles en la página web de la Comunidad de Madrid, y se pueden obtener de forma gratuita por cualquier usuario.

Necesidad del contrato.

El objeto de este contrato es la actualización de estas dos herramientas durante los treinta y dos meses siguientes a la firma del contrato, de forma que las mismas puedan adaptarse a las constantes fluctuaciones del mercado de la construcción y permitan obtener valores y presupuestos acordes con la realidad.



Además, la base de precios debe de introducir mejoras cuantitativas y cualitativas, para ir adaptándose de forma paulatina a los nuevos procesos constructivos, los cuales están en continua evolución, así como para contener referencias suficientes para la elaboración de presupuestos de obra.

Se pretende también crear una nueva herramienta de ayuda a los técnicos redactores usuarios de la base, la cual ayude a elaborar los Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares de los proyectos en función de las unidades de obra incorporadas al presupuesto de los mismos.

Se considera necesario para la realización de los trabajos, la contratación de un servicio de ingeniería especializado en Bases de Precios relacionadas con el ámbito de la construcción.

Teniendo en cuenta la continua variación en los costes en la construcción y la evolución de la normativa y sistemas constructivos se requiere de un mantenimiento y revisión periódica de ambas herramientas. Se considera que un contrato de 32 meses, con 3 entregas espaciadas en el tiempo, redunda en ahorro de costes, de trámites y de mejora en la transparencia del proceso de adjudicación.

Procedimiento de licitación.

Se licitó durante el año 2025 un contrato similar en cuanto al objeto y base imponible del contrato, mediante procedimiento abierto y con número de expediente A/SER-014687/2025. Se publicó en el portal de la Contratación Pública el 17 de diciembre de 2025, resolviéndose el 3 de marzo del 2026 al declararse desierta la licitación.

Se acude en esta ocasión al procedimiento negociado sin publicidad, conforme al Artículo 168 a) 1º de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) que permite su utilización en estos supuestos siempre que no se modifiquen sustancialmente las condiciones iniciales del contrato, al no haberse presentado ninguna oferta en respuesta al mencionado procedimiento abierto.

No se modifican las condiciones sustanciales del contrato inicial ni el sistema de retribución ni el presupuesto base de licitación.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 170 de la LCSP, se solicitarán ofertas a varios operadores económicos capacitados, siempre que ello sea posible, con el fin de asegurar una mínima concurrencia. La elección de este procedimiento se justifica, además, en la necesidad de atender el interés público y evitar una nueva licitación que previsiblemente podría volver a quedar desierta.



Presupuesto del contrato.

Se ha valorado el presupuesto en función del número de horas de trabajo de técnico especialista, estimadas para los trabajos propuestos. Al tratarse de un trabajo de ingeniería, se consideran únicamente los costos de personal, incorporándoles con posterioridad el porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial.

En cuanto a la actualización de los Costes de Referencia de la Edificación, se han calculado los honorarios en función de las horas estimadas de trabajo. Como confirmación de precio, se han tomado importes de adjudicación de trabajos asimilables en anteriores anualidades.

En relación a la actualización de la Base de Precios de la Construcción, se han calculado los honorarios en función de las horas estimadas de trabajo, comparando con importes de adjudicación de trabajos asimilables o afines.

Para el cálculo de los nuevos precios a incorporar a la base, se han estimado los rendimientos para el cálculo en relación al tiempo considerado de elaboración. Todo ello en virtud del tiempo requerido por el personal técnico del Área de Normativa Técnica, para la elaboración de diferentes precios tipo y en base a ellos, calculando el tiempo medio necesario que se estima dedicarán los técnicos especialistas destinados al contrato por parte del Adjudicatario.

En base al tiempo previsto de tramitación de la presente licitación y del tiempo estipulado en los pliegos para la primera entrega del contrato, se ha estimado como primera anualidad de gasto el 2027.

Se extractan los siguientes datos del documento de Propuesta de Contratación, donde se analizan y se exponen de forma más amplia y exhaustiva:

Hora de técnico especialista titulado superior o analista (nivel 1):

- Año 2027	21,16 €/hora
- Año 2028	21,17 €/hora
- Año 2029	21,19 €/hora

Hora de técnico especialista titulado medio o graduado universitario (nivel 2):

- Año 2027	16,41 €/hora
- Año 2028	16,42 €/hora
- Año 2029	16,43 €/hora



Para estimar los costes salariales se ha tomado como referencia el XX Convenio Colectivo Nacional de Empresas de Ingeniería y Oficinas de Estudios Técnicos publicado en el BOE del 10 de marzo de 2023, con los datos de la Resolución de 12 de marzo de 2024 de la Dirección General de trabajo por la que se publican las tablas salariales para el 2024.

La forma de cálculo de los salarios para el ejercicio 2024, viene recogido en el artículo 33.2 del XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos (BOE del 10/03/2023), en función del incremento del IPC hasta el 31 de diciembre del 2023, correspondiéndole al 2024 un incremento del 2,3% con respecto a la anualidad del 2023. No se actualizan anualidades para los ejercicios posteriores a 2024, al no existir un convenio colectivo posterior al ya mencionado.

Los cálculos contemplan la parte a cargo del empresario de la cotización a la Seguridad Social por contingencia comunes, para el mecanismo de equidad intergeneracional, por la contingencia de desempleo, por el Fondo de Garantía Salarial y por el fondo de Formación profesional con una estimación del variable del 32,30% para el 2026, del 32,38% para el 2027, del 32,47% para el 2028 y del 32,55% para el 2029 basada en los datos contenidos en la Orden PJC/281/2024, de 27 de marzo (BOE del 28/03/2024) así como en el Real Decreto-ley 2/2023, de 16 de marzo (BOE del 17/03/2023). De igual manera se incluye en estos porcentajes la parte a cargo del empresario por accidentes de trabajo y enfermedades profesionales según los datos obtenidos en la Disposición adicional cuarta de la Ley 42/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2007, en su Título VIII, sobre Cotizaciones Sociales.

No obstante lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 168 a) 1º LCSP, el presupuesto base de licitación de la presente contratación se ha mantenido en los mismos términos que el establecido en la licitación previa. Para ello, considerando que la ejecución del contrato prevé su inicio en el año 2027, cabría haber procedido a la actualización del coste horario de la mano de obra, incorporando el incremento de los costes de la Seguridad Social a cargo del empresario, en particular el derivado del mecanismo de equidad intergeneracional previsto en la Orden PJC/281/2024.

Sin embargo, con la finalidad de mantener el presupuesto de la licitación previa y ajustarse a lo dispuesto en el mencionado artículo 168, se ha optado por no incorporar dicha actualización, manteniendo el coste de la mano de obra correspondiente a las anualidades previstas en la licitación previa.

La repercusión económica de esta actualización se estima que supondría un incremento en todo el contrato de 133,04 euros, más el IVA correspondiente, cuantía que, por su escasa entidad, se considera asumible por el adjudicatario sin que por ello comprometa la viabilidad económica del contrato.

En base a estos datos y con las horas necesarias de trabajo estimadas, se ha calculado el importe total de los trabajos:



AÑO 2027

Memoria técnica ampliada de Base de Precios

(150 horas técnico nivel 1; 150 horas técnico nivel 2) 5.635,50 €

Actualización de los Costes de Referencia de la Edificación

(360 horas técnico nivel 1; 360 horas técnico nivel 2) 13.525,20 €

Actualización de Base de Precios de la Construcción

(380 horas técnico nivel 1; 400 horas técnico nivel 2) 14.604,80 €

Creación de nuevos precios

(500 horas técnico nivel 1; 750 horas técnico nivel 2) 22.887,50 €

Herramienta para la generación de pliegos de condiciones técnicas en obras

(290 horas técnico nivel 1; 290 horas técnico nivel 2) 10.895,30 €

AÑO 2028

Actualización de los Costes de Referencia de la Edificación

(360 horas técnico nivel 1; 360 horas técnico nivel 2) 13.532,40 €

Actualización de Base de Precios de la Construcción

(400 horas técnico nivel 1; 400 horas técnico nivel 2) 15.036,00 €

Creación de nuevos precios

(500 horas técnico nivel 1; 750 horas técnico nivel 2) 22.900,00 €

Actualización de herramienta generadora de pliegos de condiciones técnicas en obras

(150 horas técnico nivel 1; 150 horas técnico nivel 2) 5.638,50 €

AÑO 2029

Actualización de los Costes de Referencia de la Edificación

(360 horas técnico nivel 1; 360 horas técnico nivel 2) 13.543,20 €



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1239481877064053841707

Actualización de Base de Precios de la Construcción

(400 horas técnico nivel 1; 400 horas técnico nivel 2) 15.048,00 €

Creación de nuevos precios

(500 horas técnico nivel 1; 750 horas técnico nivel 2) 22.917,50 €

Actualización de herramienta generadora de pliegos de condiciones técnicas en obras

(150 horas técnico nivel 1; 150 horas técnico nivel 2) 5.643,00 €

Para el estudio de costes del presupuesto de licitación, se han estimado un número aproximado de horas laborales para los trabajos requeridos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del contrato, contrastando las mismas con trabajos con cierta similitud presupuestados o licitados en años anteriores, en aquellos trabajos en los que existan referencias o adjudicaciones asimilables.

Para la memoria exigida en la primera entrega del contrato no se tienen referencias de contratos o adjudicaciones previas similares. Se ha realizado una estimación de tiempo por subcapítulos. La base de precios actual está estructurada en 180 subcapítulos de extensión variable. Para el cálculo se ha estimado, de media, una hora de estudio para cada uno de los subcapítulos, calculando posteriormente un trabajo de 120 horas para la estructuración y elaboración del estudio solicitado, así como para concretar la propuesta de perfeccionamiento de la base.

En relación al cálculo de horas de trabajo necesarias para la actualización de los Costes de Referencia de la Edificación, se comparan los apartados de actualización durante la entrega prevista de 2027 con un contrato menor adjudicado en el año 2022 con el objeto de actualizar los Costes de Referencia de la Edificación. No obstante, si bien sirve de aproximación, la comparación no sería exacta por la diferencia salarial al alza desde el año 2022 al 2027 y al exigirse en el presente contrato unas condiciones de revisión de precios más exhaustivas y pormenorizadas que en los contratos utilizados para el comparativo. Para ello, además de la actualización de precios, se pretende obtener un estudio pormenorizado de los Coeficientes Correctores del método, de forma que se puedan actualizar y adaptar a las actuales condiciones de mercado. Para ello se ha aumentado el importe un 21,75%, reflejando este aumento en horas de trabajo necesarias. Se adjunta a este anexo tabla comparativa con licitaciones previas.

Actualización de los Costes de Referencia de la Edificación (cálculo para el contrato año 2027)	16.094,99 €	Actualización Costes de Referencia (presupuesto de adjudicación contrato menor año 2022)	13.219,40 €
---	-------------	--	-------------



Basándonos en los datos de esta adjudicación, se confirma la validez de la estimación de horas de trabajo prevista para la actualización de los Costes de Referencia de la Edificación, teniendo en cuenta la distancia temporal y la diferencia en el alcance de los trabajos a realizar.

De igual manera, se han tomado los importes de la última actualización de la Base de Precios de la Construcción, acometida mediante contrato menor durante el año 2024, con el objeto de validar las estimaciones de horas calculadas para la valoración del contrato.

Actualización Base de Precios de la Construcción (cálculo para el contrato año 2027)	17.379,71 €	Actualización Base de Precios de la Construcción (presupuesto de adjudicación contrato menor año 2024)	14.449,00 €
--	-------------	--	-------------

Los trabajos previstos durante la ejecución del presente contrato, además de actualizar costes de forma más precisa que en actualizaciones anteriores (por familias de materiales), se pretende acometer la revisión y si procede, la actualización de los rendimientos de trabajo y las especificaciones técnicas exigibles al control de calidad para los precios compuestos unitarios de la Base. Para ello se ha aumentado el importe un 20,28%, reflejando este aumento en horas de trabajo necesarias. Se adjunta a este anexo tabla comparativa con licitaciones previas.

Se considera, por lo tanto, que la estimación de horas de trabajo prevista para la actualización de la Base de Precios de la Comunidad de Madrid está ajustada a los requerimientos de los trabajos a realizar, considerando la diferencia por el mayor alcance de los trabajos exigidos.

Respecto al cálculo de precios unitarios compuestos nuevos, no se tiene una referencia de contrato o adjudicación asimilable. El contrato previo que finalizó en el año 2022, tenía un objeto diferente al presente contrato. En aquel caso, se creó la Base de Precios desde cero creando la estructura de la misma con multitud de precios simples y precios auxiliares, de menor complejidad de cálculo. En este caso, se pide una mejora completando la Base con los precios compuestos unitarios necesarios en función de las carencias detectadas, así como de las últimas innovaciones y tendencias en procesos constructivos. Por este motivo no se considera que pueda servir de referencia la adjudicación previa.

Para el cálculo de horas de trabajo, en consecuencia, se ha consultado a los técnicos redactores de proyectos de la Subdirección General de Promoción de Vivienda y Arquitectura el tiempo medio requerido para la elaboración de precios unitarios compuestos. La variación de tiempos es significativa en función de la existencia previa de precios simples o auxiliares o la inexistencia de estos, debiendo de calcular en este caso todos los parámetros que conforman el descompuesto del precio unitario. La media aproximada obtenida de 40 minutos de tiempo empleado se considera una aproximación fiable, absorbiendo la media los excesos o defectos por la preexistencia o no de precios simples o auxiliares utilizables. Para el cálculo de un mínimo de 1.500 precios exigido, se traduciría en una necesidad de 1.000 horas de trabajo de técnico especialista.



Se ha considerado necesario añadir un 25% de horas de trabajo de técnico informático para ejecutar los siguientes trabajos: Introducir los nuevos precios calculados en los archivos *BC3 dentro de la estructura previa de la base; vincular informáticamente los nuevos precios al resto de precios ya existentes que forman parte de su descompuesto o precios más complejos de los que estos precios calculados son a su vez un elemento del mismo; particularizar los nuevos precios calculados para cada una de las 3 bases zonales que componen la base de precios; introducir las exigencias normativas y de control de calidad en la descripción de cada nuevo precio calculado.

Por todo lo expuesto, se ha concluido un cálculo de horas de trabajo de 500 horas de técnico de nivel salarial 1 y 750 horas de técnico de nivel salarial 2, para cada una de las tres entregas.

Para la herramienta de generación de pliegos de condiciones técnicas en obras exigido en la primera entrega y para la actualización de la herramienta en las entregas segunda y tercera, no se tienen referencias de presupuestos o de adjudicaciones previas al ser una novedad introducida en este contrato.

Se ha realizado una estimación de tiempo por subcapítulos. La base de precios actual está estructurada en 180 subcapítulos de extensión variable. Para el cálculo se ha estimado, de media, 2 horas de trabajo para estudiar, consultar y extraer toda la normativa técnica de aplicación a cada una de los materiales, herramientas o elementos auxiliares que componen los precios unitarios compuestos de cada subcapítulo. Se ha estimado un total de 220 horas de trabajo para programación y ejecución de la herramienta solicitada, de forma que se vinculen las exigencias legales de cada elemento o trabajo previsto en proyecto con el pliego de prescripciones técnicas finalmente emitido por la herramienta generadora.

Para ello, se han estimado necesarias 290 horas de trabajo de técnico de nivel salarial 1 y 290 horas de técnico de nivel salarial 2, con el objeto de vincular a la herramienta los precios actuales de la base de precios más los 1500 nuevos precios previstos durante la primera entrega.

Para actualización de la herramienta y la integración en la misma de los nuevos 1500 precios durante las entregas segunda y tercera, se ha estimado necesario dedicar una media de una hora de trabajo de técnico especialista para cada uno de los 180 subcapítulos, con el objeto de comprobar la vigencia de la normativa contemplada y la actualización, si procede, de la misma. De igual manera se deben incorporar las normas de aplicación a los 1500 precios nuevos incorporados en cada una de las dos entregas. Para estos trabajos se han estimado 300 horas de trabajo de técnico especialista (150 técnico nivel 1 y 150 horas de técnico de nivel salarial 2), para cada una de las entregas.

Valor estimativo del contrato.

El valor estimado del contrato asciende a 216.350,21 euros SIN IVA.

No está prevista prórroga ni modificaciones del contrato, en consecuencia, el valor estimado se corresponde con el presupuesto base de licitación del contrato, IVA excluido.



Método de cálculo del valor estimado (art. 101 LCSP)

En este contrato el valor estimado es la suma de los costes del personal que va a desarrollar el contrato más los gastos generales de la estructura de la empresa y su beneficio industrial.

Se considera que el valor total del contrato se corresponde con la mano de obra de los técnicos que calculan y elaboran los precios exigidos, así como el tratamiento informático de estos datos, teniendo para ello en cuenta el convenio sectorial de aplicación. Los equipos informáticos necesarios se han considerado como incluidos en gastos generales de estructura.

Criterios de solvencia económica y financiera.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 87.1.a) LCSP, se exigirá acreditar un volumen anual de negocios, o bien un volumen anual de negocios referido al ámbito al que se circunscribe el contrato, correspondiente al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles, por un importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación, en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente. En el presente contrato, dicho volumen anual de negocios, referido al ejercicio de mayor facturación de los tres últimos concluidos, será de 216.350,21 euros IVA excluido.

La determinación de este requisito de solvencia económica y financiera se efectúa en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 74.2 y 116.4 de la LCSP, considerando que el mismo se encuentra vinculado al objeto del contrato al resultar necesario para garantizar que el adjudicatario disponga de la capacidad económica suficiente para asumir la correcta ejecución de las prestaciones objeto del mismo. Asimismo, la cuantía exigida se considera proporcionada en atención a la naturaleza, complejidad y volumen económico del contrato, sin que suponga una restricción indebida a la concurrencia, permitiendo el acceso al procedimiento a operadores económicos con la capacidad técnica y financiera adecuada para su ejecución.

La acreditación de este requisito se realizará mediante la presentación de las cuentas anuales aprobadas y debidamente depositadas en el Registro Mercantil o en el registro oficial que corresponda. En caso de no haber vencido el plazo legal de presentación y no encontrarse aún depositadas, deberán presentarse acompañadas de la certificación de su aprobación por el órgano de administración competente.

En el supuesto de empresarios no obligados a inscripción en el Registro Mercantil, la acreditación se efectuará mediante la presentación de los libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por dicho registro.

En caso de uniones temporales de empresas (UTE), se computará la suma de los volúmenes de negocio de cada una de las empresas que la integran, conforme a lo previsto en la normativa aplicable.



Criterios de solvencia técnica o profesional.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 74.2, 90 y 116.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se justifica la idoneidad y proporcionalidad de los criterios de solvencia técnica y profesional exigidos en el presente contrato, los cuales guardan una relación directa con el objeto del mismo y resultan necesarios para garantizar que el adjudicatario disponga de la experiencia, medios humanos y técnicos adecuados para ejecutar correctamente las prestaciones objeto del contrato. Dichas exigencias no suponen una restricción indebida de la concurrencia y se consideran proporcionadas a la naturaleza, complejidad y especialización requerida.

A tal efecto, se requiere acreditar la solvencia técnica y profesional mediante los siguientes medios, conforme a lo previsto en el artículo 90 de la LCSP:

- Relación de servicios o trabajos similares (artículo 90.1.a LCSP): Los licitadores deberán presentar una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza a los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, indicando su importe, fecha y destinatario, público o privado, de los mismos.

Al menos un trabajo o servicio realizado y reflejado en esta relación, deberá de ser de igual o similar naturaleza al objeto del presente contrato, cuyo importe haya sido igual o superior a 90.000 euros sin IVA.

Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste, o a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación. El criterio de similitud se determinará por la coincidencia de los tres primeros dígitos del código CPV de los trabajos realizados con el objeto del contrato.

En el supuesto de trabajos realizados en unión temporal de empresas (UTE), se computará el porcentaje de participación de cada empresa en los trabajos realizados, aplicándolo al presupuesto correspondiente.

En atención a la naturaleza de las prestaciones objeto del contrato, se exigirá que las empresas cuenten, como mínimo, con un técnico en plantilla que posea alguna de las titulaciones exigidas en este Pliego para el equipo mínimo de técnicos previsto para la ejecución del contrato, debiendo acreditarse tal circunstancia mediante la correspondiente titulación oficial y la relación laboral vigente con la empresa licitadora.



La exigencia de estos criterios se encuentra directamente vinculada al objeto del contrato, en la medida en que garantiza que el adjudicatario posee la especialización y experiencia necesarias para la adecuada elaboración y tratamiento de bases de precios vinculadas al ámbito de la construcción, que constituyen el núcleo de las prestaciones contratadas. Asimismo, su determinación resulta proporcionada, al establecer un nivel técnico y profesional ajustado a la naturaleza y complejidad de los trabajos a ejecutar, conforme a lo previsto en el artículo 74.2 LCSP.

Criterios de adjudicación.

Con respecto a los criterios de adjudicación, al ser un contrato de servicios que tiene por objeto prestaciones de carácter intelectual deberá aplicarse más de un criterio de adjudicación, tal como recoge el artículo 145.3 g). Además, según el artículo 145.4 de la LCSP, los criterios de adjudicación relacionados con la calidad en un contrato de servicios que tenga por objeto prestaciones de carácter intelectual, como los servicios de ingeniería y arquitectura, tendrán que representar al menos un 51%.

Para este contrato los criterios de adjudicación utilizados están basados en el principio de mejor relación calidad-precio y serán la calidad técnica de la oferta con un valor de hasta 51 puntos y la proposición económica de la oferta con un valor de hasta 49 puntos.

Dentro de la calidad técnica, el aspecto que se valora con más puntos, hasta 30, es la reducción del plazo de ejecución de la primera entrega, motivado por la actual desactualización de la Base de Precios y de los Costes de Referencia de la Edificación. De igual manera, en la primera entrega se requiere la elaboración de una nueva herramienta generadora de prescripciones técnicas generales que supondrá una mejora sustancial para la Base de Precios.

Por último, se valora como criterio de calidad técnica, el número de precios que incorporarán datos medioambientales con hasta 21 puntos, siempre que estos superen las 2.000 unidades. Esta información permitirá una evaluación más completa del impacto ambiental de las soluciones constructivas, facilitando la toma de decisiones orientadas a la reducción de la huella de carbono proceso constructivo así como al cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad y descarbonización del sector. Asimismo, contribuirá a promover el uso de materiales y sistemas más eficientes aumentando de forma notable la calidad de la Base de Precios de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la proposición económica de la oferta se considera adecuado que se valore con un máximo de 49 puntos, por ser un aspecto fundamental para la administración.

A continuación se detallan de manera pormenorizada los criterios de valoración propuestos:



I. CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA POR APLICACIÓN DE FORMULAS.

- a. OFERTA ECONÓMICA – precio (puntuación máxima 49 puntos), conforme a la siguiente fórmula:

NÚMERO Y CRITERIO	FORMA DE VALORACIÓN	PONDERACIÓN
Precio	A las ofertas se les asigna la puntuación (1) en base a la siguiente fórmula: $y = m (X_F - X)$ Donde: y = puntos obtenidos por la oferta X_F = importe del presupuesto de licitación sin IVA fijado en los datos económicos de la presente propuesta de contratación X = importe ofertado sin IVA m = el coeficiente obtenido como resultado del cociente entre la puntuación máxima (49) y la diferencia entre el importe del presupuesto de licitación sin IVA fijado en los datos económicos de la presente propuesta de contratación (X_F) y el importe más económico de las ofertas admitidas sin IVA (X₀) $m = \frac{49}{X_F - X_0}$	49 puntos

- b. OTROS CRITERIOS CUALITATIVOS (puntuación máxima 51 puntos)

A continuación, se establecen 2 criterios que, si bien se consideran cualitativos, se vinculan directamente con el coste del servicio, ya que se proponen como aumento en la calidad de los trabajos mínimos a exigidos en el PPT en su cláusula primera.



- (1) El primero de ellos consiste en los días de adelanto de la primera entrega de los trabajos respecto al plazo de 8 meses desde la formalización del contrato. La reducción del plazo de ejecución, se valorará con 1 punto cada día de adelanto de la primera entrega de todos los trabajos exigidos, y fijada como máximo en 8 meses desde la formalización del contrato, otorgando como máximo 30 puntos. Se considera que una reducción mayor de 30 días, podría afectar de forma negativa a la calidad de los trabajos a ejecutar.

- (2) El segundo de los criterios es el número de precios ofertados que incorporarán datos medioambientales no exigidos como objeto del contrato en el PPT. En la actual Base de Precios, las referencias no contienen datos medioambientales exhaustivos. La inclusión de datos medioambientales que permitan calcular, entre otros parámetros, la huella de carbono ocasionada por un proceso constructivo específico, es un cálculo complejo que ralentiza y dificulta el cálculo de las referencias, especialmente los precios compuestos unitarios. Por este motivo no se ha considerado conveniente incluir este requerimiento como obligatorio en el PPT. No obstante, se considera que incluirlo como criterio cualitativo y otorgándole una puntuación específica, redundará notablemente en la calidad final del resultado del contrato y mejorará de forma significativa los precios ya existentes.

De esta forma, se valorará el número de precios ya existentes (que no contenga todavía estos datos) y/o de nueva elaboración que proporcionen datos ambientales dentro del formato bc3, mostrando los datos reales de CO2 de manera directa, automatizada, de cada precio simple, auxiliar o compuesto unitario, otorgando una puntuación máxima de 21 puntos a la oferta con mayor número de precios que incorporen estos datos. Para que este criterio sea objeto de valoración, el cálculo de datos de CO2 deberá realizarse para un número de precios superior a 2.000 unidades.

NÚMERO Y CRITERIO	FORMA DE VALORACIÓN	PONDERACIÓN
(1). Número de precios días de adelanto del plazo exigido para la primera entrega.	g: días de adelanto ofertados Puntuación (1) = g * 1	30 puntos



(2). Número de precios ofertados que incorporarán datos medioambientales no exigidos en el PPT, (existentes o nuevos)	P_i = puntuación obtenida por la oferta i . N_i = número de precios con cálculo de datos de CO ₂ ofertados por el licitador i . N_{max} = mayor número de precios con cálculo de datos de CO ₂ presentado entre las ofertas admitidas. $P_i = 21 \times \frac{N_i - 2.000}{N_{max} - 2.000}$	21 puntos
TOTAL OTROS CRITERIOS CUALITATIVOS		51 PUNTOS

Justificación de insuficiencia de medios.

Para la actualización de los Costes de Referencia de la Edificación y para la actualización y ampliación de la Base de Precios de la Construcción de la Comunidad de Madrid, se requiere personal técnico especializado en bases de datos y especialmente en bases de precios de aplicación en proyectos y obras de edificación, así como conocer y contactar asiduamente con suministradores, fabricantes y empresas especializadas, con el fin de obtener precios, rendimientos e información sobre nuevos productos.

El cálculo conlleva la recopilación y el tratamiento de miles de datos provenientes de multitud de suministradores y proveedores, normas, convenios, cálculos de rendimientos, emisiones de CO₂ de los distintos procesos, todos ellos en diversos formatos.

Se requiere también de un equipo que pueda plasmar informáticamente los resultados calculados por los técnicos en los formatos adecuados para editarlos finalmente en formato FIEBCD *.bc3, que se corresponde con el formato universal que utilizan los diferentes programas de mediciones y presupuestos que existen en el mercado.

Para la ejecución de los trabajos es necesario, por lo tanto, de un equipo multidisciplinar especializado y dedicado a tiempo completo durante los meses de duración del contrato, del que carece la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

Contrato plurianual.

La revisión anual de los Costes de Referencia de la Edificación así como de la Base de Precios de la Construcción, es una necesidad, atendiendo a la continua variación en los costes en la construcción, los cambios constantes de la normativa y la evolución de los sistemas constructivos.



Se ha constatado además que la Base de Precios adolece de algunas carencias que originan que su uso ralentice los trabajos de los técnicos de la Comunidad de Madrid. De igual manera, el procedimiento de incorporación de nuevos precios, resulta más fructífero realizarlo durante 32 meses, de forma que los propios técnicos y usuarios puedan ir testeando y utilizando los nuevos precios incorporados en cada entrega y suministrando información sobre los precios que se siguen echando en falta durante el uso de la Base.

Se considera que un contrato plurianual, redundará en ahorro de costes, de trámites, facilita el control de la ejecución de los trabajos por parte de la administración y mejora la transparencia del proceso de adjudicación.

Se prevé que los trabajos se inicien durante el año 2027. Teniendo en cuenta que la primera entrega de trabajos está prevista a los 8 meses (o menor plazo ofertado por el adjudicatario) del inicio del contrato, el calendario de gasto comprometido sería el siguiente:

AÑO 2027 97.268,80 euros IVA incluido.

AÑO 2028 82.228,23 euros IVA incluido.

AÑO 2029 82.292,72 euros IVA incluido.

Compromiso de adscripción de medios.

Los medios exigidos, son razonables y proporcionales ya que, por sus características, es el mínimo con el que se puede contar para alcanzar la calidad exigible en el desarrollo del contrato. Se exigen únicamente la justificación de medios mínimos de personal. Teniendo en cuenta que los plazos de ejecución varían de la primera a la segunda y tercera entrega, se exige un número de personal mínimo, dedicado al contrato, pudiendo por lo tanto aumentar el personal en función de la carga de trabajo derivada de los plazos comprometidos. Por ello los licitadores, deberán aportar el compromiso de adscribir los siguientes medios:

Un equipo mínimo de técnicos compuesto por:

- 1 arquitecto o arquitecto técnico.
- 1 arquitecto, ingeniero de caminos, canales y puertos, ingeniero técnico de obras públicas, máster en ingeniería de caminos, canales y puertos, graduado en ingeniería civil y territorial, arquitecto técnico, máster en arquitectura o graduado en edificación, ingeniero industrial, ingeniero técnico industrial, máster en ingeniería industrial o graduado en ingeniería en tecnologías industriales.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1239481877064053841707

Tendrán carácter de obligación esencial a los efectos previstos en el art. 211 de la LCSP.

Para justificar su cumplimiento se aportará documentación acreditativa de su titulación, mediante la presentación de copia de las titulaciones oficiales, y de estar en plantilla de la empresa o compromiso firmado de colaboración durante el tiempo de ejecución de los trabajos.

Se exigirá a los técnicos (que no son el responsable del contrato) acreditar una experiencia mínima de tres años en trabajos de consultoría e ingeniería relacionados con tratamientos de bases de datos o bien en el ejercicio de su profesión como dirección facultativa, como jefe de obra o vinculado al control de calidad en el ámbito de la construcción.

Para el responsable del contrato, (que será el delegado del mismo y podrá ser uno de los integrantes del equipo mínimo de técnicos exigidos, según lo dispuesto en la cláusula TERCERA del PPTP), se le requerirá experiencia mínima de un año en los últimos cinco años en trabajos de consultoría e ingeniería relacionados con tratamientos de bases de datos y especialmente con bases de precios en el ámbito de la construcción y se exigirá que tenga una de las siguientes titulaciones:

Arquitectura, Arquitectura técnica, Máster en Arquitectura o Grado en Edificación.

Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos, Ingeniería Técnica de Obras Públicas, Máster en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos o Grado en Ingeniería Civil y Territorial.

Ingeniería Industrial, Ingeniería Técnica Industrial, Máster en Ingeniería Industrial o Grado en Ingeniería en Tecnologías Industriales.

Justificación de la no división en lotes.

El objeto del contrato no permite la realización independiente de cada una de sus partes, pues dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico.

La ampliación de la Base de Precios se realizará a lo largo de la ejecución del contrato en las tres entregas, en base al estudio realizado por el adjudicatario al inicio del contrato, y a la propuesta de precios que de este se deriven. De igual manera la actualización de precios se pretende realizar en tres períodos distintos coincidiendo con diferentes anualidades, de forma que los valores obtenidos en cada entrega se calculan a partir de los calculados en la actualización previa. Por último, para la herramienta para la elaboración de pliegos de prescripciones técnicas prevista para ejecutar durante la primera entrega, se ha contemplado también la posibilidad de revisión y actualización en las entregas posteriores si hubiese modificaciones normativas que así lo requieran.



Así pues, se considera que las diferentes prestaciones que constituyen el objeto del contrato no pueden ser separadas sin que sufra menoscabo o detrimento en la consecución del fin perseguido al poder derivarse en los trabajos suministrados en las diferentes entregas errores o responsabilidades atribuibles a entregas previas. Todas las prestaciones están orientadas a la consecución de una herramienta completa y actualizada conformando una sola respuesta contractual y no a una multiplicidad de ellas.

Ofertas anormalmente bajas.

Las principales motivaciones y necesidades que fundamentan el presente contrato son, por un lado, la actualización a precios actuales de las dos herramientas existentes (*Costes de Referencia de la Edificación* y *Base de Precios de la Construcción*) y, por otro, la ampliación de ambas en cuanto al número de unidades de obra y, especialmente, de precios compuestos unitarios, con el objetivo de obtener una base más completa y representativa en cuanto a referencias.

La licitación incluye otro criterio cualitativo evaluable en la oferta, como el cálculo de emisiones de CO₂ para aquellos precios con mayor huella de carbono. Este aspecto, orientado a la mejora de la calidad de la base y a su adaptación progresiva a nuevas necesidades del mercado y la sociedad, no constituye la prestación de mayor relevancia económica.

Por ello, a efectos del cálculo de las ofertas que pudieran ser consideradas anormalmente bajas, se han tomado en consideración de manera prioritaria aquellos trabajos imprescindibles para la correcta ejecución del contrato, que motivaron la necesidad de promover el presente procedimiento de contratación. Dichos trabajos se corresponden con las actuaciones más relevantes, necesarias y con un mayor coste asociado para el adjudicatario, especialmente aquellas que presentan una mayor intensidad de mano de obra y un impacto directo sobre la estructura económica de la oferta global. Esta selección permite establecer un análisis ponderado y objetivo de las ofertas económicas, centrado en los elementos esenciales del contrato, evitando que la valoración se vea distorsionada por partidas accesorias o de menor peso presupuestario.

Madrid, a fecha de firma

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
PROMOCIÓN DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA

Firmado digitalmente por: BENAVENTE GAONA MARIANO
Fecha: 2026.05.08 13:25

Vº Bº
LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN

Firmado digitalmente por: PICCIO-MARCHETTI PRADO MARIA JOSE
Fecha: 2026.05.11 13:45



Anexo a la memoria económica complementaria de los expedientes de contratación: comparación de la nueva licitación con la licitación y adjudicación previa									
Identificación del expediente de contratación:									
Número de expediente		A/SER - 01536359 / 2026							
Denominación		ACTUALIZACIÓN DE LOS COSTES DE REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y AMPLIACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA BASE DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID							
Tipo contrato		CONTRATO DE SERVICIOS							
Duración		DESDE INICIO DE CONTRATO (2026) DURANTE 32 MESES O INFERIOR (2027, 2028 y 2029)							
Sección		ÁREA DE NORMATIVA TÉCNICA							
Centro Gestor		DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN							
Posición presupuestaria		PROGRAMA PRESUPUESTARIO: 261A PARTIDA: 22706							
Importe total		261.783,75 € (IVA incl)							
Anualidades (A)		2027	97.262,80 €		2028	82.228,23 €		2029	82.292,72 €
Importe anual									
Licitación previa					Nueva licitación				
Concepto de gasto (5)		Importe		Concepto de gasto (5)		Importe de la nueva licitación (4)		Variación sobre el importe de la licitación previa	
								en euros en %	
(1)Realización Base de Precios (años 2020,2021 y 2022)									
(1) El contrato previo que finalizó en el año 2022, tenía un objeto diferente al presente contrato. En aquel caso, el objeto del contrato incluía partir desde cero, tanto en la creación de una nueva Base de Precios como en el cálculo, también desde cero, de los constes de Referencia de la Edificación. En el presente contrato que se pretende licitar, los trabajos consisten en ampliar las referencias a demanda de la Base ya existente, así como actualizar todos los costes tanto en la Base de Precios como en los Costes de Referencia. Por este motivo no se considera que sean comparables los importes de ambos contratos									
(2) Actualización de los Costes de Referencia de la Edificación (adjudicación contrato menor año 2022)									
(2) La actualización de los Costes de Referencia de la Edificación realizada para el año 2022, consistía en la actualización de costes y materiales. En el nuevo contrato se pretende mayor alcance al requerir el estudio pormenorizado de cada uno de los Coeficientes Correctores para su adecuación o modificación si fuese preciso. (Cláusula CUARTA 4.1 del PPTP), por lo que los importes no son comparables de manera precisa. Se incorpora a la comparación al ser la única referencia de trabajos ligeramente similares realizados. Importes tomados del desglose de cálculo de los distintos trabajos que preve el contrato.									
Gastos de personal				Gastos de personal		13.525,20 €			
Gastos generales (13% BI)				Gastos generales (13% BI)		1.758,28 €			
Beneficio industrial (6% BI)				Beneficio industrial (6% BI)		811,51 €			
Subtotal		13.219,40 €		Subtotal		16.094,99 €		2.875,59 € 121,75%	
IVA		2.776,00 €		IVA		3.379,95 €		603,95 € 121,76%	
Total gastos		16.043,39 €		Total gastos		19.474,94 €		3.431,55 € 121,76%	
(3) Actualización de la Base de Precios de la Construcción (adjudicación contrato menor año 2024)									
(3) La actualización de la Base de Precios de la Construcción realizada para el año 2024, consistía en actualizar las referencias recogiendo las variaciones de costes individuales por familias (mano de obra, energía, materiales, (...)). En el nuevo contrato se requiere una actualización de mayor alcance (recurriendo a fabricantes, comercializadores y proyectos de ejecución recientes), así como la actualización de rendimientos de trabajo y las especificaciones técnicas exigibles al control de calidad. (Cláusula CUARTA. 4.2.1 del PPTP) Por este motivo los importes no son comparables de manera precisa. Se incorpora al comparativo al ser la única referencia de trabajos ligeramente similares realizados. Importes tomados del desglose de cálculo de los distintos trabajos que preve el contrato.									
Gastos de personal				Gastos de personal		14.604,80 €			
Gastos generales (13% BI)				Gastos generales (13% BI)		1.898,62 €			
Beneficio industrial (6% BI)				Beneficio industrial (6% BI)		876,29 €			
Subtotal		14.449,00 €		Subtotal		17.379,71 €		2.930,71 € 120,28%	
IVA		3.034,29 €		IVA		3.649,74 €		615,45 € 120,28%	
Total gastos		17.483,29 €		Total gastos		21.029,45 €		3.546,16 € 120,28%	

(4) Importes tomados del desglose del contrato, para trabajos similares (no iguales) a realizar en la anualidad 2027, dentro de los servicios del contrato.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1239481877064053841707