

ANDORRADEV.

WHITEPAPER · ABRIL 2026

Control Digital de Obra para Constructoras en Andorra

Cómo reducir sobrecostos del 25-35 % en un mercado donde el m² ya supera los 4.898 €, la inflación de materiales no frena y la mano de obra transfronteriza complica cada certificación.

andorradev.com · info@andorradev.com

Un mercado que no para de subir, pero con márgenes cada vez más finos

El precio medio de la vivienda en Andorra alcanzó los **4.898 €/m² en diciembre de 2024**, un **+11,14 % interanual** ([idealista](#)). El coste real de construcción oscila entre **1.500 y 2.500 €/m²**, dependiendo de la tipología y la parroquia. Solo en el primer trimestre de 2024, el Col.legi d'Arquitectes d'Andorra (COAA) registró **347.242 m² de nueva construcción visada** (COAA). La actividad es intensa, pero los números no engañan: el IPC cerró 2024 con un **+2,6 %**, el hormigón ha subido un **+4,5 %** en 2025 y el cemento un **+2,2 %** ([seriann.com](#)). Cada punto de inflación que no controlas en obra se come margen neto.

El tejido constructor andorrano está dominado por empresas con trayectoria larga: **Grup Heracles** lidera el volumen de obra nueva, **PIDASA** acumula más de **50 años** de actividad. Pero incluso las constructoras más consolidadas operan en un entorno donde la mano de obra es estructuralmente escasa. Andorra autorizó **5.430 permisos de temporero** en la última campaña, y la CASS exige un **22 % del salario bruto** en cotizaciones. Cuando tu cuadrilla viene de España o Francia y tu margen ya está presionado por materiales, cualquier desviación en planificación se convierte en pérdida directa.

El problema real: sobrecostes, burocracia y cero visibilidad

Entre 2021 y 2023, los **sobrecostes medios en obra en Andorra se situaron entre el 25 % y el 35 %** ([Engel & Völkers](#)). La causa principal no es la mala ejecución, es la **falta de especificación en proyecto** combinada con control manual de avance. Partes de obra en papel, Excel para certificaciones, WhatsApp como herramienta de coordinación con subcontratas. El resultado es predecible: desviaciones que se detectan cuando ya es tarde.

La normativa urbanística andorrana añade capas de complejidad. Cada parroquia tiene su **POUP** (Pla d'Ordenació Urbanística Parroquial) con reglas propias. El **REE** (Reglamento de eficiencia energética) y la **Ley LITEC 21/2018** exigen que los edificios nuevos cumplan estándares de consumo casi nulo. El Govern ha implantado **tramitación urbanística digital desde 2024**, con plazos máximos de **60 días** ([govern.ad](#)). Si tu documentación de obra no está digitalizada, encajar en ese flujo es fricción pura: retrasos en licencias, errores en certificaciones, duplicidad de documentos.

La gestión de mano de obra transfronteriza multiplica el problema. Coordinar equipos con residencia fiscal en tres países (Andorra, España, Francia), con cotizaciones CASS diferenciadas y calendarios de obra ajustados a permisos temporales, requiere control horario digital y trazabilidad completa. Con partes manuales, un error en el registro de horas de un solo trabajador puede costarte una inspección.

Digitalizar la obra, no el papeleo

Plataforma de control de obra en tiempo real. Cronograma, presupuesto, certificaciones y documentación en un solo sistema. Cada partida vinculada a su coste real, cada cambio registrado con fecha y responsable. El jefe de obra ve desviaciones en el momento, no al cierre de mes. El Govern ya ofrece herramientas **GIS+BIM** para planificación territorial ([govern.ad](#)), y tu plataforma debería integrarse con ese ecosistema.

App de campo para capataces y técnicos. Checklists de calidad, reportes fotográficos geolocalizados, control horario con fichaje digital, gestión de incidencias y firma en pantalla. Todo funciona offline (en obra no siempre hay cobertura) y sincroniza cuando hay red. Un parte que antes consumía 20 minutos se cierra en 2. Y cada dato alimenta el dashboard central.

Dashboards de BI con alertas automáticas. Desviación de coste por partida, cashflow proyectado vs. real, estado de certificaciones pendientes, consumo de materiales vs. presupuesto. Cuando el hormigón sube un 4,5 % y tienes 12 obras abiertas, necesitas saber en segundos cuánto impacta en cada una, no esperar al informe mensual del contable.

Cumplimiento normativo integrado. Documentación LITEC, cálculos de eficiencia energética, informes para el POUP parroquial y trazabilidad de residuos de construcción, todo generado desde la misma plataforma. La tramitación digital del Govern con plazo de 60 días funciona solo si tu lado de la documentación también es digital.

Siguiente paso

Si estás gestionando obras con Excel, partes en papel y WhatsApp, el sobrecoste no es un riesgo: es una certeza. En AndorraDev desarrollamos plataformas de control de obra, apps de campo y dashboards de BI adaptados a la normativa andorrana (POUP, LITEC, CASS). Si quieres ver cuánto margen estás perdiendo por falta de visibilidad, [hablemos](#).

HABLEMOS DE TU PROYECTO

andorradev.com/contacto

info@andorradev.com