

MEMORIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

CONTRATO DE SERVICIOS

*REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA
PARA LAS OBRAS DE REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE
CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA Y CENTRO DE DÍA “NUEVO VERSALLES”, EN
FUENLABRADA (MADRID) A TRAVÉS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA – FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA –
NEXTGENERATION EU*

Dirección General de Atención a las Personas con Discapacidad. Programa 231F

ÁREA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS, OBRAS E INSTALACIONES
(SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ANÁLISIS Y ORGANIZACIÓN –SGT–)



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1276732556953512340277**

MEMORIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

I. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para determinar el valor estimado del contrato de servicios recogido en el artículo 101 de la *Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014* (en adelante LCSP), se calculan los honorarios facultativos correspondientes al encargo en *misión completa*, objeto del contrato.

Para el cálculo se considera el siguiente desglose de los trabajos:

- Honorarios facultativos (I) por:
 - Proyecto Básico, incluido Anteproyecto.
 - Proyecto de Ejecución
 - Dirección de Obra
 - Liquidación y Recepción de Obra
- Honorarios facultativos (II) por:
 - Dirección de Ejecución de la Obra
 - Liquidación y Recepción de Obra
- Honorarios facultativos (III) por:
 - Estudio de Seguridad y Salud y, en su caso, Coordinación de Seguridad y Salud en fase de proyecto.
 - Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución, incluyendo Informe previo para la aprobación del Plan de Seguridad y Salud y Control y Seguimiento del Plan de Seguridad y Salud de las obras.

Cabe destacar que, en la actualidad, los facultativos titulados Arquitectos, Arquitectos Técnicos, Ingenieros e Ingenieros Técnicos que realizan su actividad profesional por cuenta propia, no cuentan con un convenio específico ni tarifas oficiales obligatorias, por lo que sus honorarios se desarrollan en régimen de libre competencia.

Aun así, se ha de calcular una cuantía del coste de honorarios facultativos que estime el grado de trabajo, la capacitación, los conocimientos, la dedicación y los costes necesarios para el correcto desarrollo del encargo profesional.

Para el cálculo de los honorarios facultativos (I) por la redacción del Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución, la Dirección, Liquidación y Recepción de la Obra, atribuidos al Arquitecto, se considera adecuada la determinación de honorarios que establecía la derogada normativa referente a las *tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión (R.D. 2512/1977, de 17 de junio)*, en función de la superficie de actuación, de la estimación de la Ejecución Material de la obra y del tipo de actuación, obra nueva o reforma.



Para la estimación del coste de Ejecución Material de la obra, se utiliza el “**Método de determinación de los costes de referencia de edificación**” publicado por el Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control, dependiente de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, que sirven como primera aproximación a los costes de construcción, por lo que tiene el carácter de una herramienta de ayuda o referencia.

Los costes de referencia general (CRG) son unos intervalos de valores que pueden considerarse referencia del precio de ejecución material de la edificación por metro cuadrado construido, no comprendiendo ni beneficio industrial ni gastos generales, pero sí los costes indirectos de la ejecución de las diferentes partidas.

Estos costes de referencia se pueden particularizar para una serie de situaciones concretas aplicando la fórmula de ponderación siguiente:

$$\text{CRP} = \text{CRG} \times \text{CS} \times \text{CA} \times \text{CH} \times \text{CDA}$$

CRP = Coste de referencia particularizado.

CRG = Coste de referencia general por tipo de edificación (según lista adjunta).

CS = Coeficiente de situación geográfica.

CA = Coeficiente de aportación en innovación o acabados.

CH = Coeficiente por rehabilitación.

CDA = Coeficiente por dificultad de acceso a la obra

Los costes y coeficientes con los que cuenta el citado método de determinación de los costes de referencia de edificación están actualizados al año 2020.

Tal y como se recoge en los pliegos y el programa de actuación del expediente de contratación, las obras contemplarán la reforma integral de los módulos de habitaciones, el área de atención especializada y el módulo de acceso en la zona de visitas por un lado, y por otro, el acondicionamiento de los patios interiores para uso y disfrute.

Así, para la estimación del coste de Ejecución Material de las obras, se consideran los siguientes costes y coeficientes:

- **CRG**, coste de referencia general por tipo de edificación, en función del uso del edificio y su tipología. En este caso, se diferencian los siguientes CRG en función de las actuaciones a realizar:
 - Para las actuaciones en el edificio, se considera el uso *Sanitario y Asistencial*, tipología *Residencia de ancianos*, el coste de referencia oscila entre 820 €/m² y 1002 €/m².
 - Las actuaciones en patios, se asimilan al uso *Urbanización y viario*. *Urbanización. Plaza pública*, en donde el coste de referencia oscila entre 85 €/m² y 104 €/m².
- **CS**, coeficiente de situación geográfica. En este caso, Fuenlabrada pertenece al Área



1, siendo el coeficiente de aplicación 1,00.

- **CA**, coeficiente de aportación en innovación o acabados. Se consideran *acabados de coste medio*: 1,00.
- **CH**, coeficiente por rehabilitación. Se diferencian:
 - Las actuaciones en edificación se consideran como *Rehabilitación completa (no estructural)*, siendo de aplicación el coeficiente 0,92.
 - Para las actuaciones en urbanización y viario siempre debe aplicarse el coeficiente 1,00.
- **CDA**, coeficiente por dificultad de acceso a la obra. Se considera *sin dificultad de acceso a la obra*: 1,00.

Considerando los costes de referencia particularizados resultantes en el 50% de la banda, y aplicándolo a las superficies correspondientes de edificación y patios interiores respectivamente, se calcula el coste estimado total de Ejecución Material, base para el cálculo de los honorarios facultativos (I) por la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, y por la Dirección, Liquidación y Recepción de la obra:



CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Comunidad de Madrid

Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
SANITARIO Y ASISTENCIAL.Residencia de ancianos					
Banda de costes €/m ²	820,00-1002,00		En el 50% de la Banda		911,00 €/m ²
Coefficiente de situación geográfica (CS)					
FUENLABRADA					
1,00 (Área 1)					
Coefficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste medio					
1,00					
Coefficiente por rehabilitación (RH)					
Rehabilitación completa (no estructural)					
0,92					
Coefficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra					
1,00					
Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)					
Banda de Costes		Coste de referencia			
€/m ²	754,40-921,84	En el	50	% de la Banda	838,12 €/m ²
		En una superficie de	3442,56	m ²	2.885.278,38 €

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Comunidad de Madrid

Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
URBANIZACIÓN Y VIARIO.Urbanización.Plaza pública					
Banda de costes €/m ²	85,00-104,00			En el 50% de la Banda	94,50 €/m ²
Coeficiente de situación geográfica (CS)					
FUENLABRADA 1,00 (Área 1)					
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste medio 1,00					
Coeficiente por rehabilitación (RH)					
Obra nueva 1,00					
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra 1,00					
Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)					
Banda de Costes €/m ²	85-104	Coste de referencia En el 50 % de la Banda	94,50 €/m ²		
		En una superficie de 1192.1 m ²	112.653,45 €		

De la suma de ambas actuaciones se obtiene el Coste de Ejecución Material estimado de **2.997.931,84 €**.

Según la citada normativa, los honorarios facultativos (I) del Arquitecto por la redacción del Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución, la Dirección, Liquidación y Recepción de la Obra responden a la siguiente fórmula:

$$H = \frac{C \times P}{100}$$

En donde:

- C:** Coeficiente en función de la superficie total construida, según el siguiente Cuadro I-A.

En este caso, para una actuación entre 3.000 m² y 4.000 m² de superficie construida, el coeficiente es 5,8.

- P:** Base de aplicación de la tarifa, equivalente al coste estimado de la Ejecución Material para trabajos en *misión completa*, calculado anteriormente.

CUADRO I-A			
Superficie total construida (S en metros cuadrados)			Coeficiente (C)
Hasta 50 metros cuadrados			10,0
Más de 50 hasta 100 metros cuadrados			9,5
Más de 100 hasta 200 metros cuadrados			8,7
Más de 200 hasta 400 metros cuadrados			8,0
Más de 400 hasta 600 metros cuadrados			7,5
Más de 600 hasta 800 metros cuadrados			7,2
Más de 800 hasta 1.000 metros cuadrados			6,9
Más de 1.000 hasta 2.000 metros cuadrados			6,5
Más de 2.000 hasta 3.000 metros cuadrados			6,1
Más de 3.000 hasta 4.000 metros cuadrados			5,8
Más de 4.000 hasta 6.000 metros cuadrados			5,6
Más de 6.000 hasta 8.000 metros cuadrados			5,4
Más de 8.000 hasta 10.000 metros cuadrados			5,2
Más de 10.000 hasta 12.000 metros cuadrados			5,1
Más de 12.000 hasta 14.000 metros cuadrados			5,0
Más de 14.000 hasta 16.000 metros cuadrados			4,9
Más de 16.000 hasta 18.000 metros cuadrados			4,8
Más de 18.000 hasta 20.000 metros cuadrados			4,7
Más de 20.000 hasta 25.000 metros cuadrados			4,6
Más de 25.000 hasta 30.000 metros cuadrados			4,5
Más de 30.000 hasta 35.000 metros cuadrados			4,4
Más de 35.000 hasta 40.000 metros cuadrados			4,3
Más de 40.000 hasta 50.000 metros cuadrados			4,2
Más de 50.000 hasta 65.000 metros cuadrados			4,1
Más de 65.000 hasta 80.000 metros cuadrados			4,0
Más de 80.000 hasta 100.000 metros cuadrados			3,9
Más de 100.000 hasta 120.000 metros cuadrados			3,8
Más de 120.000 hasta 140.000 metros cuadrados			3,7
Más de 140.000 hasta 180.000 metros cuadrados			3,6
Más de 180.000 hasta 200.000 metros cuadrados			3,5
Más de 200.000 metros cuadrados			3,4

Los honorarios resultantes de la fórmula anterior, se multiplicarán por 1,2 por ser obras de reforma en edificios existentes.

De esta manera, los honorarios facultativos (I) resultantes por la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, y por la Dirección, Liquidación y Recepción de la Obra son:

EJECUCIÓN MATERIAL	COEF.	REHAB.	HONORARIOS (I)
2.997.931,84 €	5,80	1,2	208.656,06 €

Las tareas y porcentaje de los honorarios del arquitecto se desglosan de la siguiente forma:

- Proyecto Básico: 40%
- Proyecto de Ejecución: 30%
- Dirección de Obra: 25%
- Liquidación y Recepción de Obra: 5%

Por su parte, los honorarios facultativos (II) por la Dirección de Ejecución de Obra que desarrolla el Arquitecto Técnico como integrante de la Dirección Facultativa, se estiman en los mismos honorarios que los de Dirección, Liquidación y Recepción de Obra que desarrolla el Arquitecto y que corresponden al 30% del total de los honorarios facultativos (I) calculados anteriormente, resultando:

HONORARIOS (II)
62.596,82 €

Por otro lado, el cálculo de los honorarios facultativos (III) relacionados con la Seguridad y Salud se realiza en función del presupuesto del capítulo de Seguridad y Salud, estimado, en este caso, en un 2% del coste de la Ejecución Material de la obra, es decir, 59.958,64 €.

Para tal presupuesto y una superficie construida de actuación de entre 3.000 m² y 4.000 m², se establece un coeficiente de aplicación de 0,50% sobre el coste de ejecución material para el cálculo de tales honorarios, resultando:

EJECUCIÓN MATERIAL	COEF.	HONORARIOS (III)
2.997.931,84 €	0,50%	14.989,66 €

Se considera el siguiente desglose de los honorarios facultativos (III) relacionados con la Seguridad y Salud:

- Estudio de Seguridad y Salud y, en su caso, Coordinación de Seguridad y Salud en fase de proyecto: 50%
- Informe de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud: 10%
- Control y Seguimiento del Plan de Seguridad y Salud: 40%



El valor estimado del contrato se calcula mediante la suma de los honorarios facultativos I, II y III, resultando:

FASE	COEF. FASE	HONORARIOS
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA		208.656,06 €
Proyecto Básico	40%	83.462,42 €
Proyecto de Ejecución	30%	62.596,82 €
Dirección de Obra	25%	52.164,01 €
Liquidación y Recepción de Obra	5%	10.432,80 €
DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA		62.596,82 €
Dirección de Ejecución		52.164,01 €
Liquidación y Recepción de Obra		10.432,80 €
SEGURIDAD Y SALUD		14.989,66 €
Estudio y Coordinación fase proyecto	50%	7.494,83 €
Informa Aprobación Plan Seguridad	10%	1.498,97 €
Coordinación en fase de ejecución	40%	5.995,86 €
COSTE ESTIMADO DEL CONTRATO		286.242,53 €

II. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

El presupuesto base de licitación recogido en el art. 100 de la LCSP, se calcula a partir del valor estimado al que se le aplica el tipo actual del 21% de IVA, resultando:

VALOR ESTIMADO	IVA 21 %	PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN
286.242,53 €	60.110,93 €	346.353,46 €

III. PLAZO Y ANUALIDADES

Se prevén los siguientes plazos y estimación de anualidades correspondientes a las distintas fases de ejecución del contrato:

- Año 2022: se prevé la redacción del Proyecto Básico (2 meses) en donde se incluye una primera fase de elaboración del Anteproyecto (1 mes).
- Año 2023: se prevé la redacción del Proyecto de Ejecución (4 meses). Asimismo, se prevé la contratación de las obras y el comienzo de la ejecución de las mismas, para las que se estima una duración total de 40 meses. Se prevén 4 meses de obras durante este año.

Para el cálculo de esta anualidad, además de los honorarios por la redacción del Proyecto de Ejecución, se contemplan los honorarios correspondientes al Estudio de Seguridad y Salud, la Coordinación de Seguridad y Salud en fase de proyecto y el



Informe de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud, así como la parte proporcional a 4 meses de honorarios de Dirección Facultativa de Obras, que incluye Dirección de Obra, Dirección de Ejecución de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución.

- Año 2024: se contempla la parte proporcional a 12 meses de Dirección Facultativa.
- Año 2025: se contempla la parte proporcional a 12 meses de Dirección Facultativa.
- Año 2026: se contempla la parte proporcional a 12 meses de Dirección Facultativa, así como la parte correspondiente a liquidación y recepción de obras tanto de Dirección de Obra como de la Dirección de Ejecución de Obra.

El plazo total previsto es de: $2 + 4 + 4 + 36 = 46$ meses.

El plazo de ejecución de la parte del contrato correspondiente a Dirección Facultativa, se considera el de la duración de la ejecución de la obra. Por tanto el contrato de servicios quedará en suspenso hasta que comience la ejecución del correspondiente contrato de obras, salvo que de su objeto se derive algún otro contenido.

Así, resultan las siguientes anualidades:

AÑO	BASE IMPONIBLE	IVA 21%	GASTO PRESUPUESTARIO (€)
2022	83.462,42	17.527,11	100.989,53
2023	82.623,01	17.350,83	99.973,84
2024	33.097,16	6.950,40	40.047,56
2025	33.097,16	6.950,40	40.047,56
2026	53.962,78	11.332,19	65.294,97
TOTAL	286.242,53	60.110,93	346.353,46

IV. FINANCIACIÓN

- **Valor Estimado del contrato: 286.242,53 € IVA excluido.**
 - IVA 21% s/importe estimado de contrato: 60.110,93 €
- **Presupuesto Base de Licitación: 346.353,46 € IVA incluido.**

El importe total del contrato está financiado por la Unión Europea en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con cargo al **Programa 231F** de la Dirección General de Atención a Personas con Discapacidad, partida **63100**.

El instrumento de financiación son los fondos europeos asignados al MRR (Mecanismo de Recuperación y Resiliencia), mediante la ejecución del Proyecto 01 *“Transformación de*



centros hacia un nuevo modelo de cuidados centrados en la calidad de vida y autonomía de las personas”, para conseguir los objetivos generales de la Política Palanca VII “Nueva economía de cuidados y política de empleo” y, concretamente asignados a la Inversión 1 “Plan de apoyos y cuidados de larga duración: desinstitucionalización, equipamientos y tecnología”, de la Componente 22 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, denominada “Plan de choque para la economía de los cuidados y refuerzo de las políticas de igualdad e inclusión”.

Los importes a financiar por anualidades, quedan recogidos en el cuadro de anualidades del apartado anterior.

En Madrid a fecha de firma
El Director General de Atención a Personas con Discapacidad

