



Gerencia Asistencial  
de Atención Primaria  
CONSEJERÍA DE SANIDAD

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

## MEMORIA ECONÓMICA

### Determinación del precio

**Tipo de contrato**

Servicios de Arquitectura. Categoría 12

### OBJETO DEL CONCURSO

**REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA, COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD Y EL CONTROL DE CALIDAD DE LA OBRA DE REFORMA INTEGRAL PARA EL FUTURO CENTRO DE SALUD ALAMEDA**

### Localización

Paseo del Prado 20 c/v a Calle Gobernador- Madrid

SUPERFICIE Y PRESUPUESTO	Sup. (m2)	P.E.M./Sup. (€/m2)	P.E.M. (€)
<b>Obra Nueva. Superficie construida</b>			
- De tipo sanitario complejo:	2.010,24	1.800	3.618.432,00
- Garajes/Almacenes/Instalaciones:	0,00	0	0
<b>Total</b>	<b>2.010,24</b>		<b>3.618.432,00</b>

### PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

<b>Presupuesto de Ejecución Material</b>	<b>3.618.432,00 €</b>
Gastos Generales (13%)	470.396,16 €
Beneficio Industrial (6%)	217.105,92 €
<b>Presupuesto de Ejecución por Contrata</b>	<b>4.305.934,08 €</b>
IVA (21%)	904.246,16 €
<b>Presupuesto de Licitación Estimado</b>	<b>5.210.180,24 €</b>

## JUSTIFICACIÓN DE LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO

---

### 1.- SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO

Dadas las características de los trabajos a realizar, el cálculo del presupuesto se ha realizado conforme a la superficie construida, a la estimación del coste de la obra según ratios (€/m<sup>2</sup>) de referencia, así como los coeficientes aplicables para calcular los honorarios de Redacción de Proyectos y Dirección Facultativa, la Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución y el Control de calidad de las obras.

Según instrucción 97/2022 del 22 de febrero de la Viceconsejería de Asistencia Sanitaria y Salud Pública para la homogeneización de criterios de cálculo de honorarios profesionales para la Redacción de Proyectos de Edificación, Dirección Facultativa, Coordinación de Seguridad y Salud de las obras tiene la finalidad de servir de marco común de referencia. Incluye un compendio de los documentos elaborados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid COAM, la Sociedad Mercantil SEGIPSA y el Grupo TRAGSA, de tal modo que se consideran válidos los criterios adoptados por tales organismos.

En la Comunidad de Madrid, el Colegio Oficial de Arquitectos (COAM), venía publicando hasta ese momento un documento de baremos orientativos, no vinculantes, con el objetivo de estimar los honorarios correspondientes al ejercicio de la actividad profesional del Arquitecto, utilizado tradicionalmente por los colegiados. La última actualización del documento tiene fecha del año 2007, con adaptación al Código Técnico de la Edificación, aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo.

La Sociedad Mercantil Española de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio (SEGIPSA), al servicio de la Administración General del Estado, tiene históricamente tarifas publicadas en el BOE y aprobadas por Resolución del Subsecretario de Hacienda y Administraciones Públicas, a propuesta de la Dirección General del Patrimonio del Estado, aplicables a trabajos, estudios, servicios y proyectos que se le encargan. La última actualización de dichas tarifas ha sido aprobada por la Resolución de 11 de mayo de 2015, de la Subsecretaría, por la que se modifican diversas tarifas generales aplicadas por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, SA.

La empresa pública Grupo TRAGSA dispone de un documento de cálculo de tarifas a percibir por la realización de su actividad, elaboradas en cumplimiento del Real Decreto 1072/2010, de

20 de agosto, por el que se desarrolla el régimen jurídico de la Empresa de Transformación Agraria, Sociedad Anónima, y de sus filiales.

El procedimiento previsto en esta instrucción permite establecer comparativas entre los tres métodos de cálculo, y obtener una horquilla de resultados variable, que pueda ser valorada por el contratante, en última instancia, para establecer el precio final.

Para el cálculo de Honorarios Profesionales, se distinguirá si se trata de un edificio de nueva planta, o de una intervención en un edificio existente.

El cálculo para un edificio existente considera los usos del edificio, las superficies de cada uso, y el Presupuesto de Ejecución Material (PEM).

## 2.- JUSTIFICACIÓN DE CRITERIOS

### COAM

Para el cálculo de Honorarios de edificios existente, el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid utiliza un módulo de base colegial M [€], cuyo valor se actualiza anualmente. Para el año 2022, el módulo M es de 497,43€. La fórmula tiene en cuenta las superficies construidas estimadas, primero mediante la elección de un coeficiente en función de la superficie construida total, y luego considerando la suma de las superficies construidas de cada zona del edificio aplicando coeficientes según los usos a cada una de ellas. En el cálculo se aplica un factor de complejidad del edificio, que tendrá en cuenta las condiciones específicas del edificio a valorar.

### SEGIPSA

Tiene como único criterio de cálculo el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), estableciendo umbrales de presupuesto. Se establecen porcentajes de honorarios (sin IVA) en función de la Fase encargada.

### Grupo TRAGSA

Tiene como único criterio de cálculo el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), estableciendo umbrales de presupuesto. En el cálculo de Honorarios (sin IVA) se aplica un coeficiente de ponderación en función de la fase encargada, aplicado sobre el importe de la redacción del proyecto completo.

### 3.- CÁLCULO DEL PRESUPUESTO

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se estima el precio del promedio de edificio existente como importe, según se especifica a continuación:

Datos básicos:

Superficie construida uso sanitario	2.010,24 m2
Superficie construida uso aparcamiento	0,00 m2
Presupuesto Ejecución Material	3.618.432,00 €

HOMOGENEIZACIÓN DE CRITERIOS DE CÁLCULO DE HONORARIOS PROFESIONALES								
ESTIMACIÓN DE HONORARIOS POR DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA REHABILITACIÓN C.S. ALAMEDA A EFECTOS DE VALORACIÓN TÉCNICO-ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS, SEGÚN CRITERIOS SEGIPSA/TRAGSA/COAM								
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (€ PEM estimado sin IVA)	3.618.432,00 €					2.010,24 m2		
						0,00 m2		
						0,00 m2		
CONCEPTO	SEGIPSA (edif. existente)	% PEM	TRAGSA (edif. existente)	% PEM	COAM (edif. existente)	% PEM	PROMEDIO (edif. existente)	% PEM PROMEDIO
Redacción de Proyectos de Edificación (incluye estudio SyS)	201.040,08 €	5,56%	136.160,56 €	3,76%	172.418,28 €	4,77%	169.872,98 €	4,69%
Dirección de Obra DO	86.191,05 €	2,38%	78.292,32 €	2,16%	89.918,04 €	2,49%	84.800,47 €	2,34%
Dirección de Ejecución (DEO)	86.191,05 €	2,38%	78.292,32 €	2,16%	89.918,04 €	2,49%	84.800,47 €	2,34%
Aprobación Plan de S y S + Coordinación de S y S	0,00 €	-	122.544,50 €	3,39%	9.046,08 €	0,25%	43.863,53 €	1,21%

El cálculo de Honorarios establecido no incluye IVA.

#### LOTE 1: REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA

Importe neto: 339.473,91 € (169.872,98 + 84.800,47 + 84.800,47)

Importe IVA: 71.289,52 €

**Importe TOTAL (IVA incluido): 410.763,43 €**

#### LOTE 2: COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD

Importe neto: 43.863,53 €

Importe IVA: 9.211,34 €

**Importe TOTAL (IVA incluido): 53.074,87 €**

### LOTE 3: CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS

En cuanto al Control de Calidad de las obras, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 309 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dadas las características de los trabajos a realizar y tomando como base orientativa los baremos profesionales, esta Gerencia estima los precios del contrato según se especifica a continuación:

Coeficiente Control de Calidad Obra: 1,785 % del Presupuesto de Ejecución Material de la obra.

En concreto, se ha utilizado “Precio de la Construcción Centro” que es la Base de Datos de la construcción editada por el Gabinete Técnico del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara y que se publica anualmente desde 1984, siendo una de las más utilizadas como referencia para el cálculo de presupuestos en el ámbito de la construcción.

En este caso, el tipo de trabajo objeto del presente contrato se puede asimilar a una asistencia técnica de las incluidas en la base de precios “Centro”, cuyo importe de tarifa se encuentra establecida según resolución de 11 de mayo de 2015, de la Subsecretaría, por la que se modifican diversas tarifas generales aplicadas por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. (BOE 126 publicado el miércoles 27 de mayo de 2015).

Importe neto: 64.589,01 €

Importe IVA: 13.563,69 €

**Importe TOTAL (IVA incluido): 78.152,70 €**

Por todo lo expuesto anteriormente, el importe total de la REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA, COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD Y EL CONTROL DE CALIDAD DE LA OBRA DE REFORMA INTEGRAL PARA EL FUTURO CENTRO DE SALUD ALAMEDA, sería el siguiente:

Importe neto: 447.926,45 €

Importe del IVA: 94.064,55 €

**Importe total: 541.991,00 €**

**Proyecto de Inversión: 2024/000708**

**Resumen presupuesto base de licitación de los lotes:**

LOTE	SERVICIO	€ BASE IMPONIBLE	€ IVA	€ IMPORTE TOTAL
1	Redacción de los proyectos y Dirección Facultativa de las obras	339.473,91	71.289,52	410.763,43
2	Coordinación de Seguridad y Salud en las obras	43.863,53	9.211,34	53.074,87
3	Control de Calidad de las obras	64.589,01	13.563,69	78.152,70
TOTAL 3 LOTES		447.926,45	94.064,55	541.991,00

Madrid,

Subdirector Técnico de Mantenimiento y Obras  
Dirección Técnica de Obras, Mantenimiento y SS.GG.

Firmado digitalmente por: DOMINGUEZ RAMIREZ RAFAEL  
Fecha: 2024.05.30 15:13

Rafael Domínguez Ramírez