

MEMORIA ECONÓMICA

Determinación del precio

Tipo de contrato

Servicios de Arquitectura. Categoría 12

OBJETO DEL CONCURSO

Control de Calidad de las obras de construcción de Centros de Salud dependientes de la Gerencia Asistencial de Atención Primaria del Servicio Madrileño de Salud

JUSTIFICACIÓN DE LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO

1. SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO

Tal y como se define en el artículo 309 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, el sistema de determinación del precio de un contrato de servicios como el presente *“podrá estar referido a componentes de la prestación, unidades de ejecución o unidades de tiempo, o fijarse en un tanto alzado cuando no sea posible o conveniente su descomposición, o resultar de la aplicación de honorarios por tarifas o de una combinación de varias de estas modalidades.”*

En el caso que nos ocupa, ante la imposibilidad de descomposición de la prestación objeto del contrato en unidades de ejecución independientes, se ha optado por valorar la misma mediante la aplicación de tarifas de honorarios utilizados habitualmente por los profesionales en este campo. En combinación con este sistema, para una mayor garantía de precisión en el resultado obtenido, éste se ha comparado con valores de bases de precios de la construcción establecidas. A continuación, se exponen los dos sistemas mencionados:

A. TARIFAS DE HONORARIOS

Los Reales Decretos 2512/1977 y 2356/1985 aprobaron y modificaron las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión. Posteriormente, el concepto de tarifas obligatorias fue sustituido por el de baremos orientativos que no debían interferir con la libertad de contratación y competencia profesional. En ese sentido, la Ley 7/1997, de 14 de abril, y la Ley 19/1997, de 11 de julio de Colegios Profesionales de la Comunidad de Madrid, determinaron como función de los colegios el establecimiento de dichos baremos orientativos.

Sin embargo, la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, modificó las leyes anteriores dictando que los colegios profesionales no pueden establecer ni siquiera baremos orientativos de honorarios profesionales, de manera que los honorarios que perciben los arquitectos por sus trabajos profesionales están liberalizados quedando sujetos al libre acuerdo entre arquitecto y cliente.

Ante esta carencia de un sistema de cálculo establecido, las normas mencionadas anteriormente que fijaban las tarifas, así como los baremos orientativos publicados por los colegios profesionales siguen siendo referencia a la hora de realizar el cálculo de los honorarios profesionales de los arquitectos, pudiéndose ajustar el resultado según estimaciones basadas en experiencias anteriores y conocimiento sobre el mercado actual.

De esta manera, en la estimación de los trabajos objeto de la presente contratación, se han utilizado, en primer lugar, los sistemas de cálculo de honorarios mencionados y, en concreto, los Baremos Orientativos publicados en el año 2007 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (versión 5 de septiembre de 2009 adaptada al Código Técnico de la Edificación).

Los baremos orientativos se calculan teniendo en cuenta el tipo de trabajo a realizar, el tipo y características de las obras a ejecutar, sus superficies construidas, sus usos, etc., partiendo de una estimación del valor de la construcción o, en el caso de que exista un Proyecto de Ejecución aprobado, del Presupuesto de Ejecución Material de la obra. En la valoración están incluidos todos los costes laborales, gastos generales y beneficio industrial.

B. BASE DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En segundo lugar, como comprobación del resultado obtenido con el sistema anterior y para una mayor garantía de precisión en la valoración, ésta se ha comparado con valores de bases de precios de la construcción establecidas.

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).

2. CÁLCULO DEL PRESUPUESTO

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, esta Gerencia estima los precios del contrato según se especifica a continuación:

LOTE 1: CS EL MOLAR

Datos básicos:			
Superficie construida en Obra Nueva		1.628,00 m ²	
Presupuesto Ejecución Material		2.895.163,76 €	
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:			
Coeficiente Control de Calidad Obra		1,785 % del PEM de la obra	
	Importe	IVA	Total
	euros	euros	euros
CONTROL CALIDAD OBRA			
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	51.678,67	10.852,52
			62.531,19
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD			62.531,19 €

LOTE 2: CS DEHESA VIEJA

Datos básicos:			
Superficie construida en Obra Nueva		3.450,37 m ²	
Presupuesto Ejecución Material		4.194.682,53 €	
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:			
Coeficiente Control de Calidad Obra		1,785 % del PEM de la obra	
		Importe	IVA
		euros	euros
CONTROL CALIDAD OBRA			Total
		euros	euros
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	74.875,08	15.723,77
			90.598,85
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD			90.598,85 €

LOTE 3: CS FUENCARRAL

Datos básicos:				
Superficie construida en Obra Nueva	5.177,00 m ²			
Presupuesto Ejecución Material	9.343.860,53 €			
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:				
Coeficiente Control de Calidad Obra	1,785 %	del PEM de la obra		
	Importe	IVA	Total	
CONTROL CALIDAD OBRA	euros	euros	euros	
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	166.787,91	35.025,46	201.813,37
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD				201.813,37 €

LOTE 4: CS VALDEMORO 3

Datos básicos:				
Superficie construida en Obra Nueva	1.447,30 m ²			
Presupuesto Ejecución Material	1.928.238,32 €			
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:				
Coeficiente Control de Calidad Obra	1,785 %	del PEM de la obra		
	Importe	IVA	Total	
CONTROL CALIDAD OBRA	euros	euros	euros	
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	34.419,05	7.228,00	41.647,05
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD				41.647,05 €

LOTE 5: CS LA TENERÍA

Datos básicos:				
Superficie construida en Obra Nueva	2.924,92 m ²			
Presupuesto Ejecución Material	4.935.646,44 €			
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:				
Coeficiente Control de Calidad Obra	1,785 %	del PEM de la obra		
	Importe	IVA	Total	
CONTROL CALIDAD OBRA	euros	euros	euros	
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	88.101,29	18.501,27	106.602,56
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD				106.602,56 €

LOTE 6: CS CAMPO DE TIRO

Datos básicos:			
Superficie construida en Obra Nueva	2.728,00 m ²		
Presupuesto Ejecución Material	5.714.179,31 €		
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:			
Coeficiente Control de Calidad Obra	1,785 % del PEM de la obra		
	Importe	IVA	Total
	euros	euros	euros
CONTROL CALIDAD OBRA			
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	101.998,10	21.419,60
			123.417,70
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD			123.417,70 €

LOTE 7: CS CERRO DE LOS GAMOS

Datos básicos:			
Superficie construida en Obra Nueva		2.619,75 m ²	
Presupuesto Ejecución Material		4.808.729,74 €	
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:			
Coeficiente Control de Calidad Obra		1,785 % del PEM de la obra	
		Importe	IVA
		euros	euros
CONTROL CALIDAD OBRA			Total
		euros	euros
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	85.835,83	18.025,52
			103.861,35
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD			103.861,35 €

LOTE 8: CS ABRANTES

Datos básicos:				
Superficie construida en Obra Nueva		4.503,53 m ²		
Presupuesto Ejecución Material		4.878.508,51 €		
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:				
Coeficiente Control de Calidad Obra		1,785 % del PEM de la obra		
		Importe	IVA	Total
		euros	euros	euros
CONTROL CALIDAD OBRA				
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	87.081,38	18.287,09	105.368,47
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD				105.368,47 €

LOTE 9: CS PUERTA DEL ÁNGEL

Datos básicos:			
Superficie construida en Obra Nueva	3.570,76 m²		
Presupuesto Ejecución Material	5.064.977,27 €		
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:			
Coeficiente Control de Calidad Obra	1,785 % del PEM de la obra		
	Importe	IVA	Total
CONTROL CALIDAD OBRA	euros	euros	euros
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	90.409,84	18.986,07
			109.395,91
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD			109.395,91 €

LOTE 10: CS QUINTA DE LOS MOLINOS

Datos básicos:			
Superficie construida en Obra Nueva		2.437,01 m ²	
Presupuesto Ejecución Material		3.898.962,51 €	
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:			
Coeficiente Control de Calidad Obra		1,785 % del PEM de la obra	
		Importe	IVA
		euros	euros
CONTROL CALIDAD OBRA			Total
		euros	euros
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	69.596,48	14.615,26
			84.211,74
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD			84.211,74 €

LOTE 11: CS VALDEBEBAS

Datos básicos:			
Superficie construida en Obra Nueva	5.049,90 m ²		
Presupuesto Ejecución Material	6.475.607,22 €		
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:			
Coeficiente Control de Calidad Obra	1,785 % del PEM de la obra		
	Importe	IVA	Total
CONTROL CALIDAD OBRA	euros	euros	euros
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	115.589,59	24.273,81
			139.863,40
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD			139.863,40 €

LOTE 12: CS SOTO DEL HENARES

Datos básicos:			
Superficie construida en Obra Nueva	2.089,33 m ²		
Presupuesto Ejecución Material	4.659.726,22 €		
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:			
Coeficiente Control de Calidad Obra	1,785 % del PEM de la obra		
	Importe	IVA	Total
	euros	euros	euros
CONTROL CALIDAD OBRA			
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	83.176,11	17.466,98
			100.643,09
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD			100.643,09 €

LOTE 13: CL TIELMES

Datos básicos:				
Superficie construida en Obra Nueva		939,94 m ²		
Presupuesto Ejecución Material		1.310.293,10 €		
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:				
Coeficiente Control de Calidad Obra		1,785 % del PEM de la obra		
		Importe	IVA	Total
		euros	euros	euros
CONTROL CALIDAD OBRA				
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	23.388,73	4.911,63	28.300,36
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD				28.300,36 €

LOTE 14: CS ENSANCHE DE VALLECAS 2

Datos básicos:			
Superficie construida en Obra Nueva	4.991,68 m ²		
Presupuesto Ejecución Material	5.804.961,82 €		
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:			
Coeficiente Control de Calidad Obra	1,785 % del PEM de la obra		
	Importe	IVA	Total
	euros	euros	euros
CONTROL CALIDAD OBRA			
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	103.618,57	21.759,90
			125.378,47
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD			125.378,47 €

LOTE 15: CS VALDERRIBAS

Datos básicos:			
Superficie construida en Obra Nueva	5.000,62 m ²		
Presupuesto Ejecución Material	6.940.824,77 €		
Coeficientes aplicables para el calculo del importe del Control de Calidad de la Obra:			
Coeficiente Control de Calidad Obra	1,785 % del PEM de la obra		
	Importe	IVA	Total
	euros	euros	euros
CONTROL CALIDAD OBRA			
Obra Nueva	Control de Calidad de la Obra	123.893,72	26.017,68
			149.911,40
TOTAL IMPORTE CONTROL DE CALIDAD			149.911,40 €

Presupuesto total:

Importe neto:	1.300.450,35 €
Importe del IVA:	273.094,56 €
Importe total:	1.573.544,91 €

Proyecto de Inversión: SEGÚN DOCUMENTO 1 ANEXO A LA PROPUESTA DE CONTRATACIÓN

Madrid,
Director Técnico de Obras, Mantenimiento y SS.GG.

Firmado digitalmente por: GOMEZ SIMON MARCO ANTONIO
Fecha: 2024.09.17 14:17

Marco Antonio Gómez Simón