

MEMORIA ECONÓMICA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN

PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA (DIRECCIÓN DE OBRA Y DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA), LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRA Y EL CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE CENTRO DE SALUD MENTAL MAJADAHONDA EN MAJADAHONDA. MADRID

Método de cálculo aplicado para calcular el valor estimado: Dadas las características de los trabajos a realizar, el cálculo del presupuesto se ha realizado conforme a la estimación del coste de ejecución material (PEM) en función del coste de adjudicación de la Obra de construcción de los últimos concursos adjudicados por el SERMAS; así como los coeficientes aplicables para los honorarios de Dirección Facultativa de Obra, Coordinación de Seguridad y Salud en la obra y Control de Calidad de la obra. Se han estimado los honorarios para cada uno de los lotes según los baremos orientativos utilizados por la Dirección General de Infraestructuras del Servicio Madrileño de Salud.

A la vista del Plan funcional se recogen las siguientes premisas para la determinación del PEM del proyecto:

- Obra nueva repercusión: 1.400 €/m²
- Aparcamiento: 500 €/m²
- Urbanización: 200 €/m²

Cálculo del PEM				
Repercusión	Superficie		P.E.M.	
1.400,00	5.925,00	5.925,00	8.295.000,00 €	<i>Obra Nueva</i>
500,00	900,00		450.000,00 €	<i>Aparcamiento</i>
200,00	1.600,00		320.000,00 €	<i>Urbanización</i>
		5.925,00	9.065.000,00 €	<i>Totales</i>

Se ha obtenido la repercusión por metro cuadrado se ha repercutido a la propuesta del Centro de Salud Mental, a realizar obteniéndose la cantidad de 10.787.350,00 € euros, sin I.V.A.

Cálculo del presupuesto de Licitación obra	
	Euros
Presupuesto de ejecución material	9.065.000,00 €
Gastos generales 13%	1.178.450,00 €
Beneficio industrial 6%	543.900,00 €
Suma	10.787.350,00 €
IVA 21%	2.265.343,50 €
Presupuesto de licitación	13.052.693,50 €

Para el cálculo del presupuesto de honorarios para el control de Calidad, se estima un 3% del PEM de la obra.

Cálculo del presupuesto de Contrato de Control de Calidad	
	Euros
Suma	271.950,00 €
IVA 21%	57.109,50 €
Presupuesto de licitación	329.059,50 €

Cálculo de Honorarios	
	Euros
PEM	9.065.000,00 €
Superficie total	5.925,00
Coeficiente C	5,60
$H = C \times PEM / 100$	507.640,00 €
	507.640,00 €
REDACCION DE PROYECTO	
70 % del Total H	355.348,00 €
DIRECCION DE OBRA ARQUITECTO	
30 % del Total H	152.292,00 €
DIRECCION DE OBRA APAREJADOR	
30 % del Total H	152.292,00 €
REDACCION ESTUDIO SEGURIDAD Y SALUD	
Coeficiente Cs	0,40
30 % coordinación durante Proyecto	8.702,40 €
$H = Cs \times PEM \times 0,80 / 100$	
COORDINACION DE SEGURIDAD	
70 % coordinación durante Obra	20.305,60 €
$H = Cs \times PEM \times 0,80 / 100$	
Suma	688.940,00 €
21 % IVA	144.677,40 €
TOTAL	833.617,40 €
relación PEM / honorarios totales:	9,20%

Cálculo del presupuesto de Contrato RP y DO	
	Euros
Suma	688.940,00 €
IVA 21%	144.677,40 €
Presupuesto de licitación	833.617,40 €
INVERSIÓN TOTAL (IVA INCLUIDO)	
1.162.676,90 €	Euros
	14.215.370,40 €

La distribución de los honorarios según los trabajos efectuados durante la ejecución del contrato queda según se muestra a continuación:

HONORARIOS PROYECTO, DIRECCIÓN FACULTATIVA, COORD. DE SEG. Y SALUD EN LA OBRA Y CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE SALUD MENTAL MAJADAHONDA EN MAJADAHONDA. MADRID		PLAZOS	honorarios (€ sin IVA)	honorarios (€ i IVA)	Porcentaje Honorarios
LOTE 1	REDACCIÓN PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA	4 meses + 16 meses + 3 meses	670.000,00	810.700,00	100,00%
	P. BÁSICO (PB) (Incluye trámites y solicitud de licencia)	1 meses (desde firma contrato)	90.450,00	109.444,50	13,50%
	P. DE EJECUCIÓN (PE)	4 meses (desde firma contrato)	271.350,00	328.333,50	40,50%
	DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRA TOTAL	16 meses + 3 meses (desde inicio obra)	308.200,00	372.922,00	46,00%
	DIRECCIÓN DE OBRA (DO)	16 meses (certificaciones mensuales)	123.280,00	149.168,80	18,40%
	DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN OBRA (DEO)	16 meses (certificaciones mensuales)	123.280,00	149.168,80	18,40%
	LIQUIDACIÓN DE OBRA (LIQ)	3 meses (certificación final)	61.640,00	74.584,40	9,20%
LOTE 2	COORDINACIÓN DE SEG. Y SALUD EN LA OBRA (CSyS)	16 meses + 3 meses (certificaciones mensuales + final)	20.500,00	24.805,00	100,00%
LOTE 3	CONTROL DE CALIDAD DE LA OBRA (CC)	16 meses + 3 meses (certificaciones mensuales + final)	272.000,00	329.120,00	100,00%
TOTAL			962.500,00	1.164.625,00	100,00%

Plazos de ejecución.

•LOTE 1

Total: 31 meses

Parciales:

- Redacción del Proyecto Básico: 1 meses siguientes a la firma del contrato.
- Redacción del Proyecto de Ejecución: 4 meses siguientes a la firma del contrato
- Dirección Facultativa: 16 meses desde el acta de replanteo e inicio de obra hasta la recepción.
- Liquidación de la obra: 3 meses desde la recepción

Se estima en un total de 4 meses el período para la redacción de toda la documentación técnica y los proyectos, en 16 meses para la ejecución de las obras y en 3 meses para la liquidación de las mismas. La duración de la Dirección de la Obra y la Dirección de la Ejecución de la Obra, conforme al art. 29.7 de la LCSP, se determinan en función de la duración del contrato principal relativo a la ejecución de las obras, y se contarán desde su comienzo, por lo que el plazo total efectivo del contrato es de 31 meses, estimándose el inicio del mismo a la firma del contrato. Si bien, al tratarse de un contrato de servicios complementarios para la realización de una obra, los trabajos relacionados con la Dirección Facultativa se extenderán hasta la completa realización y certificación final de obra.

No obstante, el que resulte adjudicatario del presente LOTE 1 puede proponer un plazo de ejecución de las obras distinto a los 16 meses, por lo que se estará al plazo que resulte de la adjudicación y con los alcances previstos en la misma.

No obstante, además, en el caso de que en la licitación de la obra exista la posibilidad de ofertar un plazo de ejecución inferior al propuesto por el adjudicatario del LOTE 1, se estará a los plazos que resulten de la adjudicación de la obra y con los alcances previstos en la misma.

Entre la finalización de los trabajos de redacción de toda la documentación técnica y el inicio de las obras se estima un periodo de 8 meses para llevar a término la tramitación, supervisión y aprobación de la documentación técnica y la licitación y adjudicación de las obras.

•LOTE 2

Total: 19 meses

Parciales:

- Coordinación de la Seguridad y Salud: 16 meses desde el acta de replanteo e inicio de obra hasta la recepción.
- Liquidación de la obra: 3 meses desde la recepción

Si bien, al tratarse de un contrato de servicios complementarios para la realización de una obra, los trabajos relacionados con la Coordinación de Seguridad y Salud de la obra se extenderán hasta su completa realización y certificación final de obra.

No obstante, el que resulte adjudicatario del LOTE 1 puede proponer un plazo de ejecución de las obras distinto a los 16 meses, por lo que se estará al que resulte de la adjudicación y con los alcances previstos en la misma.

No obstante, además, en el caso de que en la licitación de la obra exista la posibilidad de ofertar un plazo de ejecución inferior al propuesto por el adjudicatario del LOTE 1, se estará a los plazos que resulten de la adjudicación de la obra y con los alcances previstos en la misma.

•LOTE 3

Total: 19 meses

Parciales:

- Control de Calidad de las obras: 16 meses desde el acta de replanteo e inicio de obra hasta la recepción.
- Liquidación de la obra: 3 meses desde la recepción

Si bien, al tratarse de un contrato de servicios complementarios para la realización de una obra, los trabajos relacionados con el Control de Calidad de la obra se extenderán hasta su completa realización y certificación final de obra.

No obstante, el que resulte adjudicatario del LOTE 1 puede proponer un plazo de ejecución de las obras distinto a los 16 meses, por lo que se estará al que resulte de la adjudicación y con los alcances previstos en la misma.

No obstante, además, en el caso de que en la licitación de la obra exista la posibilidad de ofertar un plazo de ejecución inferior al propuesto por el adjudicatario del LOTE 1, se estará a los plazos que resulten de la adjudicación de la obra y con los alcances previstos en la misma.

Se reflejan en el cuadro siguiente los plazos de ejecución de cada uno de los lotes.

ESTIMACIÓN DE PLAZOS PARA LA Construcción DEL CENTRO DE SALUD MENTAL MAJADAHONDA EN MAJADAHONDA. MADRID															
		MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 12	MES 13	MES 28	MES 31
Preparación expediente y licitación contratos servicios		4 meses													
REDACCIÓN PROYECTO BÁSICO (incluye licencias y autorizaciones) (1 mes)															
REDACCIÓN PROYECTO EJECUCIÓN (4 meses)															
SUPERVISIÓN Y APROBACIÓN P. EJECUCIÓN (2 meses)															
LOTE 1	LICITACIÓN OBRA (8 meses)														
	EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS (16 meses)														
	DIRECCIÓN OBRA + LIQUIDACIÓN (16+3 meses)														
	DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRA														
LOTE 2	COORDINACIÓN DE SSG. Y SALUD EN LA OBRA (16+3 meses)														
LOTE 3	CONTROL CALIDAD OBRA (16+3 meses)														

Los cálculos de las anualidades previstas quedan según se muestra continuación:

ANUALIDADES HONORARIOS (i/IVA)	
2025	(Proyecto Básico)+ (Proyecto Ejecución)= 437.778,00 €
2026	(7 meses D. Obra y D. Ejec Obra + 7 meses Coord. de SyS + 7 meses Control de Calidad) = 262.629,62 €
2027	(9 meses D. Obra y D. Ejec Obra + 9 meses Coord. de SyS + 9 meses Control de Calidad)+(3 mes Liquidación obra)= 464.217,38 €

Las anualidades para cada lote y concepto se muestran a continuación:

ANUALIDADES HONORARIOS € (i/IVA) POR LOTES Y CONCEPTOS							
ANUALIDAD	LOTE 1		LOTE 2		LOTE 3		TOTAL
2025	4 meses PB+PE	437.778,00					437.778,00
2026	(7 meses DO+DEO)	130.522,70	(7 meses CSyS)	10.852,19	(7 meses CC)	121.254,74	262.629,62
2027	(9 meses DO+DEO) + 3 mes LIQ	242.399,30	(9 meses CSyS)	13.952,81	(9 meses DO+DEO) + 3 mes LIQ	207.865,26	464.217,38
							1.164.625,00

El precio del contrato que se proyecta se considera adecuado para su efectivo cumplimiento, mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general del mercado y teniendo en cuenta un promedio de los baremos orientativos habitualmente utilizados por organismos oficiales que operan en el sector de la construcción.

En Madrid, a la fecha de la firma
 EL DIRECTOR GERENTE HOSPITAL U. PUERTA DE HIERRO MAJADAHONDA

Firmado digitalmente por: GARCIA PONDAL JULIO JESUS
 Fecha: 2025.06.02 12:15

D. JULIO GARCIA PONDAL

Página 5 de 5