



Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original.

Dirección General de Urbanismo

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

## MEMORIA ECONÓMICA DEL ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS DE OBRA Y MEMORIAS VALORADAS, DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS Y FUNCIONES EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD, VINCULADOS A ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA QUE SUBSIDIARIAMENTE SE EJECUTARÁN DESDE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INSPECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA EN DISTINTOS MUNICIPIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

**EXPEDIENTE: A/SER-033623/2024**

### ANTECEDENTES Y CÁLCULO DEL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO

- **Imposibilidad de determinar número de actuaciones e importes y sus causas**

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, dedica su Título V a la Disciplina Urbanística y establece, en los artículos 193 y siguientes, medidas de protección de la legalidad urbanística entre las que se encuentra la demolición de edificaciones y consiguiente restauración de terrenos que subsidiariamente podría tener que ejecutar la administración.

Con carácter previo a la adopción del presente Acuerdo Marco no resulta posible determinar el número de actuaciones de este tipo que la Dirección General de Urbanismo ha de llevar a cabo durante su vigencia.

No es posible determinarlo porque las demoliciones consecuencia de los expedientes disciplinarios urbanísticos pueden ser ejecutadas voluntariamente por los interesados y la administración actúa una vez transcurridos los plazos y constatada la imposibilidad o negativa de aquellos a darle cumplimiento.

A ello pueden añadirse las dificultades en la identificación y localización de los titulares de algunos inmuebles, así como en las notificaciones a practicar, a lo largo del procedimiento.

Además, en la mayoría de los supuestos, los propietarios no permiten el acceso a los inmuebles, debiendo la Administración solicitar autorización judicial de entrada y esperar a la correspondiente resolución del procedimiento judicial.

Se ha de tener en cuenta que, aun siendo firmes las resoluciones administrativas o judiciales que anteceden a la contratación de obras o servicios, su ejecutoriedad es suspendida en no pocas ocasiones.

Por último, es frecuente que los interesados que se oponían a la demolición, procedan a llevarla a cabo por sí mismos incluso una vez iniciada su ejecución por la Administración, por ejemplo, como reacción a la primera visita de inspección para toma de datos para la redacción del proyecto... o como consecuencia de la comunicación del proyecto y su coste, procediendo por sí mismos a demoler.

- **De la utilización de la Base de Precios de la Comunidad de Madrid**

En los expedientes de disciplina urbanística de los años 2022 y 2023 finalizados mediante Orden de demolición, consta informe emitido por los servicios técnicos de la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística, que tiene por objeto determinar tanto el alcance de las actuaciones necesarias para la restauración de la legalidad urbanística como la estimación aproximada del coste de las mismas, elaborando un Presupuesto de Ejecución Material estimado (en adelante PEMe).

El PEMe está calculado a partir de la Base de precios de la construcción de la Comunidad de Madrid, que es una herramienta de apoyo para evaluar los costes de construcción y realizar presupuestos con descripciones de unidades de obra completas, que se encuentra en <https://www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/base-datos-construccion> y en relación con la cual la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación informa lo siguiente:

*Se ha publicado recientemente la Base de Precios de la Construcción de la Comunidad de Madrid 2024. Esta base sustituye a la anterior Base de Precios publicada en diciembre del año 2022, denominada Base 2022.*

*Esta nueva Base, contiene más de 16.000 unidades de obra y precios simples actualizados a junio de 2024. Cuenta con una elevada variedad de partidas y precios específicos de gran interés.*

*Con la confianza de que esta herramienta, que ponemos a disposición de todos los profesionales del sector, junto con los Costes de referencia de la edificación de la Comunidad de Madrid, contribuya a mejorar la calidad de la edificación en la Comunidad de Madrid, se considera importante la lectura de las siguientes precisiones:*

*1.- Todos los precios han sido calculados expresamente para el ámbito de la Comunidad de Madrid, teniendo en cuenta para ello los costes de materiales, de energía, de suministros, de transporte y de mano de obra de aplicación en el ámbito de la Comunidad. Para ello se han tenido en cuenta diversos estudios y precios de mercado, tarifas públicas, tasas y convenios colectivos vigentes dentro del ámbito de esta Comunidad Autónoma.*

*Con el objeto de ajustar los precios lo máximo posible a la realidad geográfica, económica y demográfica de las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, se han distribuido los 179 municipios en 3 zonas, elaborándose una base diferente para cada una de las mismas. De esta manera, se ha considerado para el cálculo de los precios las diferencias en mano de obra, en disponibilidad de materiales y en acceso a infraestructuras que existen en las diferentes zonas geográficas de la región, que pueden afectar al cálculo de los costes de las diferentes unidades de obra. Se adjunta como anexo la distribución de los municipios en cada una de las zonas y su correlación con las tres Bases de Precios CM1, CM2 y CM3, coincidentes con las áreas establecidas para el cálculo de los costes de referencia de la edificación de la Comunidad de Madrid.*

*2.- Dos terceras partes de las referencias o precios que contiene la base, incorporan los datos reales de emisiones de CO<sub>2</sub>, de utilidad en estudios medioambientales, así como para el cálculo de la huella de carbono de los proyectos.*

*3.- La Base de Precios se facilita en archivos con formato de intercambio bc3 de uso común por la mayoría de programas de mediciones. Además, se ofrece en formato PDF en modo*

de consulta, para aquellos usuarios que no dispongan del software adecuado para el formato bc3.

4.- La Base de Precios se actualizará anualmente y para la mejora de la misma se ha habilitado un email [bdc@madrid.org](mailto:bdc@madrid.org), con el objeto de recoger las dudas, sugerencias o errores detectados en la misma.

- **Necesidad de realizar una estimación de actuaciones posibles**

Se considera que, dada la dificultad de llevar a cabo la tramitación ordinaria de los contratos de servicios y obras en los plazos que los juzgados o tribunales establecen en sus autorizaciones de entrada, la ejecución de las actuaciones de restauración de la legalidad urbanística dependerá en gran medida de la racionalización y agilización del sistema de contratación.

Las demoliciones ejecutadas en los años anteriores han tenido un carácter más puntual, bien a través de contratos menores o de encargo a medios propios, por lo que no se cuenta con un antecedente que pueda servir de referencia a un Acuerdo Marco.

Para la estimación del importe anual medio del coste del presente Acuerdo Marco se han utilizado como referencia las valoraciones emitidas por los servicios técnicos en los expedientes de disciplina urbanística de los años 2022, 2023 y 2024 con Orden de demolición dictada.

Respecto de la anterior Memoria se ha actualizado el dato de 2023, añadiendo una Orden de demolición dictada con posterioridad al estudio inicial y se incorporan los datos correspondientes a 2024.

**Con esos antecedentes se ha presupuestado, pues, un importe anual en la partida correspondiente para financiar cuantas actuaciones sea posible promover cada año, con independencia del número de actuaciones o de presupuesto de ejecución de las mismas, debido a que éste es muy variable.**

El importe anual presupuestado es de 180.097,75€ (sin IVA).

Dicha estimación se basa en los siguientes datos:

EXPEDIENTES CON ORDEN DE DEMOLICIÓN 2022, 2023 Y 2024 - DATOS A 20/03/25				
	Nº Expedientes	ASISTENCIA TÉCNICA RED.PRO-DF-SS		
		BASE	IVA	TOTAL
Expedientes 2022 con Orden de Demolición	28	215.900,12 €	45.339,03 €	261.239,15 €
Expedientes 2023 con Orden de Demolición	27	143.345,25 €	30.102,50 €	173.447,75 €
Expedientes 2024 con Orden de Demolición	25	181.047,88 €	38.020,05 €	219.067,93 €
		540.293,25 €	113.461,58 €	653.754,83 €

De los expedientes disciplinarios incoados en 2022, 28 culminaron con Orden de demolición. De los incoados en 2023, 27. De entre los incoados en 2024, cuenta con Orden de demolición 25. Los servicios de asistencia técnica para la correcta ejecución de las obras han sido valorados en 215.900,12 € para 2022, 143.345,25 € para 2023 y 181.047,88 € para 2024, en función tanto del número de actuaciones como de las características de las mismas, **lo que arroja una media anual de 180.097,75 €.**

Siendo este, 180.097,75 €, el importe máximo anual destinado tanto para la contratación servicios de Redacción de Proyectos o Memorias Valoradas, para la contratación de Dirección Facultativa y para la contratación de Funciones de Seguridad y Salud en fase de redacción y de ejecución; y habida cuenta de que no es posible determinar qué servicios serán necesarios por ser necesaria su ejecución por parte de la Administración o lo ejecutarán los interesados voluntariamente en el último momento, ni prever una fecha para poder llevarlo a cabo, dado que frecuentemente es necesario tramitar el correspondiente expediente de autorización judicial de entrada.

Es importante tener en cuenta que las demoliciones que se hayan de ejecutar subsidiariamente se podrán programar de forma sucesiva a lo largo del plazo establecido para la prescripción de las acciones para ejecutar la resolución finalizadora del procedimiento, esto es de cinco años desde que termine el periodo de cumplimiento voluntario señalado en la resolución, plazo que se interrumpirá por la actuación del obligado tendente a su cumplimiento, por la notificación de actos administrativos para la ejecución forzosa y por las suspensiones del acuerdo adoptadas en vía administrativa o judicial.

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público LCSP en su artículo 101.13. establece que para los acuerdos marco se tendrá en cuenta el valor máximo estimado, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, del conjunto de contratos previstos durante la duración total del acuerdo marco.

De conformidad con lo establecido en los artículos 29.1 y 2 y 219 de la LCSP, el plazo de ejecución del Acuerdo Marco será de 2 años, con posibilidad de prórroga por otros 2 años hasta alcanzar el máximo legal de 4 años.

La propuesta de distribución de anualidades es la siguiente estimando el inicio del presente Acuerdo Marco con fecha 1 de octubre de 2025:

	ANUALIDAD	BASE	IVA	TOTAL
Duración Acuerdo Marco	2025 (desde 1 de octubre 2025)	45.024,44 €	9.455,13 €	54.479,57 €
	2026	180.097,75 €	37.820,53 €	217.918,28 €
	2027 (hasta 30 de septiembre)	135.073,31 €	28.365,40 €	163.438,71 €
		360.195,50 €	75.641,06 €	435.836,56 €
Prórroga Acuerdo Marco	2027 (desde 1 de octubre 2025)	45.024,44 €	9.455,13 €	54.479,57 €
	2028	180.097,75 €	37.820,53 €	217.918,28 €
	2029 (hasta 30 de septiembre)	135.073,31 €	28.365,40 €	163.438,71 €
		360.195,50 €	75.641,06 €	435.836,56 €
	<b>TOTAL</b>	<b>720.391,00 €</b>	<b>151.282,12 €</b>	<b>871.673,12 €</b>

Por ello el Valor Estimado del Presente Acuerdo Marco de Obras es de 720.391,00 €

**Imputación presupuestaria – Anualidad corriente (2025)**

PROGRAMA	CENTRO	PARTIDA	ANUALIDAD
261P	160120000	22709	54.479,57 €

**ESTIMACIÓN DEL PRECIO QUE SE ABONARÁ AL ADJUDICATARIO**

El coste de los servicios vendrá determinado por el alcance y características de los mismos y se establecerá en cada contrato basado en función del Presupuesto de Ejecución Material estimado según el expediente de valoración realizada por los Servicios Técnicos de la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística.

Para la determinación del precio de cada contrato basado se han utilizado las partidas que la Base de Precios de la Comunidad de Madrid establece para servicios de redacción de proyectos de edificación y para dirección facultativa de obras. Las actuaciones habituales de disciplina urbanística tienen unas características propias que la diferencia de las actuaciones de nueva edificación o rehabilitación debido a la sencillez técnica en la definición del proyecto y a la imprevisibilidad en su ejecución. Es por ello que los Servicios Técnicos han considerado que la tarifa mínima de las operaciones puede llegar a ser excesiva y por lo que se propone una tabla con intervalos para actuaciones con un PEMe inferior a 100.000€.

Se ha utilizado como base de cálculo los importes de las partidas correspondientes a Redacción de Proyectos y Dirección Facultativa de obra de nueva edificación con un PEM de 100.000€. Estos importes suponen un 6,65% del PEM para la partida de redacción de proyectos y un 5,68% para la partida de Dirección Facultativa. Para el cálculo de las partidas en los intervalos se ha aplicado un 7% del mayor valor de la horquilla del intervalo para la redacción de proyectos y un 6% del mayor valor de la horquilla del intervalo para la Dirección Facultativa. Se considera que la mayoración de estos importes permite absorber el posible aumento del precio de los servicios con respecto a 2024.

Por otro lado, y dada la sencillez técnica de los proyectos y memorias valoradas de obras de demolición en comparación con proyectos de obra nueva que requieren de memoria justificativa de cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, se ha aplicado un coeficiente de reducción de  $K=0.75$  a los importes de cada intervalo para la partida de redacción de proyectos.

En el caso de la partida de Dirección Facultativa se ha aplicado un coeficiente de mayoración de  $K = 1,3$  para incluir en su precio las funciones de seguridad y salud.

PEMe	Honorarios por Redacción de Proyecto/Memoria Estudio/Estudio básico y de Seguridad y Salud	Honorarios por Dirección Facultativa y Funciones de Seguridad y Salud
<15.000,00	787,50€ + IVA	1.170,00€ + IVA
De 15.000,00€ a 25.000,00€	1.312,50€ + IVA	1.950,00€ + IVA



De 25.000,01€ a 40.000,00€	2.100,00€ + IVA	3.120,00€ + IVA
De 40.000,01€ a 70.000,00€	3.675,00€ + IVA	5.460,00€ + IVA
De 70.000,01€ a 100.000,00€	4.987,50€ + IVA	7.384,00€ + IVA
De 100.000,01€ a 200.000,00€	9.975,00€ + IVA	14.768,00€ + IVA
De 200.000,01€ a 400.000,00€	19.950,00€ + IVA	29.536,00€ + IVA
> 400.000,00€	Partidas CMxE00PN de la Base Precios CM según PEMe aplicando un K =0,75.	Partidas CMxE00DN de la Base de Precios CM según PEMe aplicando K = 1,3.

Finalmente, al importe correspondiente por tramo le será de aplicación la baja presentada por el adjudicatario en su oferta.

Conforme al artículo 3 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, entre las funciones del Proyectista estará incluida la redacción del Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud y entre las de la Dirección Facultativa estarán incluida las funciones en materia de seguridad y salud.

El método para establecer los honorarios de los técnicos profesionales intervinientes (que el precio de cada contrato basado se determine tomando como base el presupuesto de ejecución material de las obras que se han de llevar a cabo y aplicándole el porcentaje correspondiente) es frecuente en ese sector profesional, viene justificado por su coherencia histórica, y ofrece previsibilidad y transparencia a las partes.

Además, habiendo sido estimadas las actuaciones con los criterios establecido en la Base de Precios de la Comunidad de Madrid, cuyos *“precios han sido calculados expresamente para el ámbito de la Comunidad de Madrid, teniendo en cuenta para ello los costes de materiales, de energía, de suministros, de transporte y de mano de obra de aplicación en el ámbito de la Comunidad. Para ello se han tenido en cuenta diversos estudios y precios de mercado, tarifas públicas, tasas y convenios colectivos vigentes dentro del ámbito de esta Comunidad Autónoma”*, se considera justificado que en el presente Acuerdo Marco se ha atendido al precio general del mercado.

## MODIFICACIONES PREVISTAS DEL CONTRATO

No se han incluido, al considerarse imposible prever de forma clara y precisa la naturaleza y alcance de las mismas. No obstante, en consonancia con el Informe 14/2023, de la Comisión Permanente de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, aprobado en sesión celebrada el 2 de julio de 2024: *“Siguiendo la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, el valor máximo estimado de un acuerdo marco calculado conforme al 101.13 de la LCSP operará como límite de los contratos basados a celebrar al amparo del mismo, cuyo exceso determinará la extinción por cumplimiento del acuerdo marco, circunstancia que se producirá igualmente si se alcanza su duración máxima. No obstante, y siguiendo esa misma jurisprudencia, un poder adjudicador puede adjudicar un nuevo contrato basado en un acuerdo marco cuyo valor estimado haya sido alcanzado, siempre que la adjudicación de dicho contrato no dé lugar a una modificación sustancial de dicho acuerdo marco, en los términos del artículo 205.2.c) de la LCSP. - Conforme a lo dispuesto en el artículo 222 de la LCSP, antes de que se supere el importe del valor*



Dirección General de Urbanismo

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

*estimado, resulta posible modificar un acuerdo marco de acuerdo de las reglas generales que disciplinan la modificación de los contratos contenidas en los artículos 203 a 207 de la LCSP”.*

**En Madrid, a fecha de firma  
LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO**

Firmado digitalmente por: SARA EMMA  
ARANDA PLAZA - [REDACTED]  
Fecha: 2025.05.23 08:44