

ANEXO III - MEMORIA ECONÓMICA OBRAS

Nº Expediente	A/OBR-022387/2025
Título	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 58 VIVIENDAS VPPA Y GARAJES EN LA PARCELA RM-A DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5 EN EL MUNICIPIO DE GUADARRAMA (MADRID). A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS.

1.- Objeto del contrato

El objeto del contrato es la ejecución de las obras necesarias para la construcción y puesta en servicio de una promoción de 58 viviendas VPPA y garajes en la parcela RM-A de la Unidad de Ejecución 5 en el municipio de Guadarrama (Madrid).

2.- Tipo de Presupuesto (marcar lo que proceda):

- ☒ Cuantía determinada
- ☐ Máxima estimada

3.- Determinación del presupuesto base de licitación

Sistema de determinación del precio (art. 102 y 309 LCSP):

- ☐ A tanto alzado
- ☒ Por precios unitarios
- ☐ Por unidades de ejecución
- ☐ Otros

Presupuesto

Base imponible	12.922.602,68 Euros
Importe del I.V.A.	1.292.260,27 Euros
Importe total	14.214.862,95 Euros

Expropiaciones: SI ☐ NO ☒ Importe:

Servicios afectados: SI ☐ NO ☒ Importe:

Presupuesto para conocimiento de la Administración: 14.214.862,95 euros



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889062692235517502033

Valor estimado del contrato (art. 101 de la LCSP): 12.922.602,68 euros

Precio inicial (B.I.)	12.922.602,68 €
Prórrogas	0 €
Modificaciones	0 €
Revisión de precios	181.646,35 €
TOTAL V.E.	13.104.249,03 €

Método de cálculo aplicado para calcular la revisión de precios:

- La justificación de la previsión de revisión de precios se ha realizado conforme a lo especificado en el artículo 105.3 del RD 1098/2001, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$K'_t = K_t \cdot [1 + (0,75 \cdot n) \cdot \hat{I}PC/12]$$

Esta fórmula permite obtener el coeficiente de actualización para la parte de la anualidad objeto de la previsión.

Los cálculos se han efectuado aplicando de la fórmula tipo nº 811 (*Obras de edificación en general*), incluida en el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre.

FORMULA 811. Obras de edificación general.

$$K_t = 0,04A_t/A_0 + 0,01B_t/B_0 + 0,08C_t/C_0 + 0,01E_t/E_0 + 0,02F_t/F_0 + 0,03L_t/L_0 + 0,08M_t/M_0 + 0,04P_t/P_0 + 0,01Q_t/Q_0 + 0,06R_t/R_0 + 0,15S_t/S_0 + 0,02T_t/T_0 + 0,02U_t/U_0 + 0,01V_t/V_0 + 0,42$$

Para el cálculo del K_t , se ha aplicado como índice de referencia el mes de enero de 2026 al ser la fecha en que se procede a realizar la previsión. Al no estar publicado el índice correspondiente a dicho mes, se considera el último publicado, correspondiendo en este caso el índice del mes de marzo de 2025. Este mismo índice es el aplicado al resto de fechas consideradas para el cálculo de la previsión.

MES/AÑO	A	B	C	E	F	L	M	P	Q	R	S	T	U	V	X
	Aluminio	Materiales Bituminosos	Cemento	Energía	Focos y Luminarias	Materiales Cerámicos	Madera	Productos Plásticos	Productos Químicos	Áridos y Rocas	Materiales Siderúrgicos	Materiales Electrónicos	Cobre	Vidrio	Materiales Explosivos
mar-25	150,429	147,863	149,829	124,416	113,287	147,037	139,681	127,751	132,614	131,449	126,458	120,726	145,499	140,579	131,842

Para el valor del IPC se ha considerado la previsión del Banco de España para 2026, estimado en un 2,1%.

La previsión para el inicio de las obras es el mes de julio de 2026.

Con los datos anteriores, se obtienen los siguientes valores:

$$K_t = 1,010000000$$

ANUALIDAD 2026 (5 meses):

$$K'_t = 1,010000000 \cdot (1 + (0,75 \cdot 5) \cdot 0,021/12) = 1,016628$$

$$K'_t - 1 = 0,016628$$



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889062692325517502033

ANUALIDAD 2027 (12 meses):

$$K^t = 1,010000000 * (1 + (0,75 * 12) * 0,021 / 12) = 1,025908$$

$$K^t - 1 = 0,025908$$

ANUALIDAD 2028 (7 meses):

$$K^t = 1,010000000 * (1 + (0,75 * 7) * 0,021 / 12) = 1,019279$$

$$K^t - 1 = 0,019279$$

De acuerdo con lo establecido en el artículo 103 de la LCSP, el primer 20 por ciento ejecutado y el importe ejecutado en el primer año transcurrido desde la formalización quedarán excluidos de la revisión, por lo que el cálculo de la previsión se efectúa a partir de junio de 2027, es decir, un año después de la previsión de formalización del contrato (junio 2026).

ANUALIDAD	BASE IMPONIBLE	K ^t -1	IMPORTE REVISIÓN
2026	----	0,016628	---
2027	5.083.209,56 €	0,025908	131.695,79 €
2028	2.590.930,76 €	0,019279	49.950,55 €
TOTAL	7.674.140,32 €		181.646,35 €

Método de cálculo aplicado para calcular el valor del contrato:

La justificación del valor del contrato se obtiene mediante la aplicación de precios unitarios a las unidades de obra definidas en el Proyecto de Ejecución redactado y aprobado. El presupuesto de ejecución material (PEM) de las obras contempladas en el presente proyecto asciende a la cantidad de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (10.859.329,98 €).

A dicho valor hay que añadirle el 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial, por lo que la cifra final de la totalidad de los trabajos que componen el presente contrato, incluido el 10% de IVA, así como todos los gastos que se deriven de los conceptos contemplados en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas, será de 14.214.862,95 € (10% IVA incluido).

COSTES DIRECTOS	10.533.550,08 €
COSTES INDIRECTOS	325.779,90 €
P.E.M.	10.859.329,98 €
G.G. (13%)	1.411.712,90 €
B.I. (6%)	651.559,80 €
SUMA	12.922.602,68 €
IVA 10%	1.292.260,27 €
TOTAL	14.214.862,95 €



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **0889062692235517502033**

4.- Distribución presupuestaria y financiación:

ANUALIDAD	BASE IMPONIBLE	IVA	TOTAL IVA INCLUIDO	IVA Extrapresup.	IVA Presupuestario	GASTO PRESUPUEST.
		10%		15%	85%	
2026	1.859.655,99 €	185.965,60 €	2.045.621,59 €	27.894,84 €	158.070,76 €	2.017.726,75 €
2027	8.472.015,93 €	847.201,59 €	9.319.217,52 €	127.080,24 €	720.121,35 €	9.192.137,28 €
2028	2.590.930,76 €	259.093,08 €	2.850.023,84 €	38.863,96 €	220.229,12 €	2.811.159,88 €
TOTAL	12.922.602,68 €	1.292.260,27 €	14.214.862,95 €	193.839,04 €	1.098.421,23 €	14.021.023,91 €

Cofinanciación: SI ☐ NO ☒

Comunidad de Madrid	100 %
Otros Entes	0 %

El contrato se financia con el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia: SI ☐ NO ☒
 (En caso afirmativo) Código de referencia único del proyecto:

Entes Cofinanciadores	Importe

Aportación de la Comunidad de Madrid: 14.214.862,95 euros

Anualidad corriente	Programa	Económica	Importe
2026	261B	62101	2.017.726,75 €

En el caso de gastos asociados a proyectos de inversión (obligatorio para gastos financiados con cargo al capítulo 6), indicar:

- Proyecto de inversión: 2009/004335

Por importe, requiere autorización de Consejo de Gobierno: SI ☒ NO ☐

Madrid, a fecha de la firma

EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS

Firmado digitalmente por: BREA RIVERO ANDRES
 Fecha: 2026.04.09 09:52

EL SUBDIRECTOR GENERAL
 DE PROYECTOS Y OBRAS
 P.S. LA JEFA DEL ÁREA
 DE COORDINACIÓN, SEGURIDAD Y SALUD
 (Resolución 680/2026, de 6 de marzo)

Firmado digitalmente por: VARGAS CASTELL MARIA ELENA
 Fecha: 2026.04.09 13:34

LA DIRECTORA DEL ÁREA
 DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

Firmado digitalmente por: MOZO ALEGRE SUSANA
 Fecha: 2026.04.09 14:06



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889062692235517502033