

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL CONTRATO DE SERVICIOS, A ADJUDICAR MEDIANTE PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD, DE “ACTUALIZACIÓN DE LOS COSTES DE REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y AMPLIACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA BASE DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID”.

DEFINICIONES:

Costes de Referencia de la Edificación: Son unos intervalos de valores que pueden considerarse como referencia del precio de ejecución material de la edificación, por metro cuadrado o metro lineal construido según la tipología, que por tanto no comprenden beneficio industrial ni gastos generales, pero sí los costes indirectos de la ejecución de las diferentes partidas. Estos costes de referencia se pueden particularizar para una serie de situaciones concretas, aplicando unos coeficientes correctores.

Precio simple: Son valores unitarios básicos asignados a un determinado concepto que no tienen descomposición dentro de la Base de Precios. Se corresponden con el coste por unidad de mano de obra, material o maquinaria, en condiciones de ser aplicado en obra.

Precio auxiliar: Es el coste por unidad de medida de una combinación, conjunto o mezcla de materiales u operaciones y mano de obra en proporciones constantes que intervienen como componente en el cálculo del precio de una unidad de obra o precio compuesto. Está compuesto de precios simples, pero por sí solo no se corresponde con una unidad de obra específica, sino como un precio más del descompuesto de esta.

Precio compuesto unitario: Es el importe por unidad de medida de un elemento terminado y ejecutado conforme al proyecto, especificaciones de construcción y normas de calidad. En su descomposición, pueden contar con precios simples, precios auxiliares y otros precios compuestos.

Costes directos: Son aquellos gastos directamente relacionados con la ejecución del proyecto, englobando los precios compuestos unitarios, así como los precios auxiliares o simples que los conformen o que hayan sido considerados en el presupuesto del proyecto.

Costes indirectos: Son los gastos en que incurre un contratista, necesarios para la ejecución de los trabajos, no incluidos en los costes directos y no imputables a una unidad de obra concreta o a un grupo de ellas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0925881610404836768827**

Gastos generales de estructura: Son los costes en los que incurre un contratista que no son asignables directamente a cada una de las obras y que abarcan los gastos de todos los departamentos normales existentes en una empresa como el personal de gestión y administración o los edificios de oficinas o almacenes.

PRIMERA. Actividades a realizar en cada una de las entregas.

1.1.- Estudio y actualización de los COSTES DE REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN a realizar en cada una de las tres entregas del contrato:

1.- El primer trabajo que deberá realizar el adjudicatario será un estudio y cálculo para la **actualización de los Costes de Referencia de la Edificación**, para las distintas tipologías de edificaciones y construcciones que contiene el catálogo actual de los Costes de Referencia de la Comunidad de Madrid, así como la **actualización de los coeficientes correctores del método**, en función de las conclusiones del estudio realizado.

2.- Estos costes consisten en unos intervalos de valores que pueden considerarse referencia del precio de ejecución material de la actividad edificatoria por metro cuadrado o lineal construido, que por tanto no comprenden beneficio industrial ni gastos generales, pero sí los costes indirectos de la ejecución de las diferentes partidas.

Además, estos costes de referencia permiten el cálculo del precio de ejecución material de un inmueble según las principales tipologías edificatorias en función del uso, las cuales se relacionan en el Anexo 1 del presente pliego de condiciones.

Los valores de los costes de referencia a actualizar serán los que estén publicados, en el momento de inicio del contrato, en la aplicación web de la Comunidad de Madrid destinada a tal efecto. En el caso de no estar disponibles en la aplicación web por motivos técnicos, se facilitarán al adjudicatario por parte de los técnicos de la Subdirección General de Arquitectura que estén a cargo del contrato.

3.- Para realizar la actualización, se deberá utilizar presupuestos de proyectos tipo recientes de cada una de las tipologías de obra y de cada tipología de edificios según su uso, que estén elaborados con valores de bases de precios actualizadas. Una vez analizados los proyectos, se obtendrán de su estudio los costes de referencia aplicables a la actualidad. Junto con los resultados, se presentará de forma indexada, ordenada y sistemática toda la documentación empleada, entre la que se incluirá la descripción de la metodología empleada, los cálculos en base a los cuales se han obtenido los Costes de Referencia de la Edificación, los presupuestos de proyectos, las tarifas y el resto de información que proceda.



4.- La actualización debe tener en cuenta la subida de los costes salariales en la Comunidad de Madrid, según los últimos convenios laborales suscritos y publicados en vigor, la variación de los precios de la energía y su repercusión en la edificación, costes de transporte por carretera, maquinaria de excavación o medios auxiliares que funcionen con energía eléctrica. De igual manera, la actualización debe contemplar las modificaciones de precios de materiales de la construcción, tratamiento de residuos, tasas y cualquier otro coste que influya directamente en los precios de construcción. Estos valores resultantes deben de ser los reales de mercado o contemplar los precios o tarifas oficiales vigentes, como máximo, a 90 días previos a cada entrega.

5.- Estos costes de referencia se particularizan mediante coeficientes que reflejan las singularidades propias de cada trabajo, obra o inmueble. Estos coeficientes correctores se analizarán al considerarse que pueden haberse visto más afectados por el aumento de precios de determinados materiales y de los costes de la energía. Una vez analizados se determinará, en función de los cálculos realizados, si procede la actualización de estos coeficientes y los nuevos valores asignados.

Estos coeficientes y sus valores actuales son los siguientes:

a) COEFICIENTE DE SITUACIÓN GEOGRÁFICA – CS.

En los costes de referencia actuales, se establecen tres áreas en las que se divide todo el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid. Estas áreas se establecieron en función del nivel socioeconómico de la población, la situación geográfica y las infraestructuras de acceso del entorno en el que se sitúa la edificación, repartiendo cada municipio de la Comunidad de Madrid en su totalidad en una de estas tres zonas.

Se deberá analizar y estudiar de cada uno de los municipios de la Comunidad de Madrid se ajusta al área asignada actualmente o, por el contrario, es conveniente reasignarlo a alguna otra. De igual manera se deberá estudiar por el adjudicatario el valor de ponderación asignado a cada una de las tres zonas para ajustarlo a la realidad actual. Se deberá justificar tanto la modificación como la no modificación de los coeficientes actuales.

Además, considerando las grandes diferencias que podrían darse en el nivel socioeconómico de las distintas zonas de un mismo municipio, resulta necesario el estudio de aquellos municipios en los que resulte conveniente la delimitación de ámbitos en su interior para aplicar a cada uno el coeficiente de situación geográfica que resulte más oportuno.

Incluidos en el Anexo 1 de este pliego de condiciones se adjuntan, con carácter indicativo, un plano de la Comunidad de Madrid y la lista de todos sus municipios clasificados en tres áreas.



b) COEFICIENTE DE APORTACIÓN EN INNOVACIÓN O ACABADOS (CA)

En la herramienta actual hay cuatro coeficientes de ponderación en función del nivel de calidad de los materiales y acabados con su valor de ponderación actual:

- Diseño o acabados de coste reducido - 0,92
- Diseño o acabados de coste medio - 1,00
- Diseño o acabados de coste alto - 1,23
- Diseño o acabados de edificio protegido o de lujo - 1,53

Se deberá analizar y estudiar si estos valores de ponderación son correctos o conviene ajustarlos para que se correspondan más a la realidad actual del mercado de la construcción, como consecuencia de alzas o bajas en determinados precios que afecten a un nivel de acabados concreto. Se deberá de justificar tanto la modificación como la no modificación de los coeficientes actuales.

c) COEFICIENTE POR REHABILITACIÓN (CH).

Los costes de referencia actuales contemplan los siguientes coeficientes, de aplicación únicamente para la rehabilitación sobre edificaciones preexistentes:

- Obra nueva – 1,00
- Rehabilitación completa (no estructural) – 0,90

Intervención total sin afección estructural conservando fachada

- Rehabilitación de instalaciones y acabados interiores – 0,40

Intervención en instalación eléctrica, calefacción y ACS, fontanería y aparatos sanitarios, suelos, falsos techos, alicatados, carpintería interior y pinturas

- Rehabilitación de acabados interiores – 0,25

Intervención en suelos, falsos techos, alicatados, carpintería interior y pinturas

- Rehabilitación energética – 0,17

Intervención en envolvente térmica (adición de aislamiento en fachadas y cubierta y sustitución de carpinterías exteriores) e instalaciones (cambio de sistema de producción de energías renovables, sustitución de luminarias, sistemas de ahorro de agua, etc.).



Se analizarán por el adjudicatario los valores actuales de los coeficientes, para modificarlos si fuese necesario, en función de los estudios de mercado y de los datos de proyectos actuales, de forma que se ajusten lo máximo posible a la realidad de mercado. Se deberá de justificar tanto la modificación como la no modificación de los coeficientes actuales.

d) COEFICIENTE POR DIFICULTAD DE ACCESO A LA OBRA (CDA)

Este coeficiente se aplica en obras de edificación o rehabilitación de inmuebles que, por su ubicación en cascos históricos, espacios protegidos o ámbitos peatonales, tengan dificultades de movilidad para vehículos de gran tamaño, vean restringido el acceso en determinados horarios, requieran de permisos administrativos específicos o bien encuentren dificultades de acopio de escombros o materiales.

Este coeficiente ha sido calculado únicamente para obras de edificación y rehabilitación, no siendo aplicable a las tipologías contenidas en los capítulos de urbanización, viarios o mantenimiento.

- Sin dificultad de acceso a la obra – 1,00
- Con dificultad de acceso a la obra - 1,13

El adjudicatario, deberá estudiar la correspondencia del coeficiente actual con la realidad de mercado y se deberá justificar tanto la modificación como la no modificación de los coeficientes actuales.

1.2.- Estudio, ampliación y actualización de la actual BASE DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

La actual Base de Precios de la Construcción de la Comunidad está compuesta por 3 bases de precios zonales, de aplicación en cada una de las 3 áreas geográficas establecidas a tal efecto. Las tres bases contienen exactamente los mismos capítulos, subcapítulos y referencias de precios, basando su diferencia en los importes de algunas de ellas que varían en función del área de aplicación, debido principalmente a su dispersión geográfica, a su distancia hasta los principales núcleos de población o al trayecto necesario para conectar determinados municipios con las principales vías de comunicación que vertebran la región. Estas variaciones afectan a determinados precios simples con un componente intensivo en transporte, con suministros de determinados materiales o con necesidad de mano de obra muy especializada.



En el Anexo 2 de este pliego de condiciones se adjunta, con carácter indicativo, un plano de la Comunidad de Madrid y la lista de todos sus municipios clasificados en tres áreas que se corresponden con cada una de las tres Bases de Precios zonales.

Los trabajos a realizar descritos a continuación en la presente cláusula, **se entienden para cada una de las tres Bases de Precios zonales** descritas en los párrafos previos. Tanto para la actualización de los precios ya existentes, como para la incorporación de precios nuevos, se tendrá en consideración la mencionada dispersión geográfica y su repercusión en determinados precios simples en cada una de las tres zonas que se corresponden con las tres bases.

Cuando se refiera en el pliego a “la Base de Precios”, se deberá de entender que implica a las tres bases de precios. Al contener exactamente las mismas referencias se estima que los trabajos, una vez identificados y calculados los precios simples afectados por las variaciones, son similares y transferibles para las tres bases zonales.

Los valores resultantes, ya sean las actualizaciones de los precios ya contenidos en la Base como los de nueva creación, deben de ser los reales de mercado y contemplar los precios o tarifas oficiales vigentes, como máximo, a 90 días previos a cada entrega.

1.2.1.- Memoria técnica.

Se desarrollará por el adjudicatario, una memoria técnica. Este documento se entregará con carácter previo al inicio de los trabajos de actualización y ampliación de la Base de Precios. La memoria técnica contará con el siguiente contenido:

En primer lugar, se debe de analizar la Base de Precios actual con el objeto de identificar las desviaciones de los precios de la misma en cuanto a los valores de mercado actuales, por capítulos, subcapítulos clasificaciones inferiores, así como detallar el procedimiento que se pretende utilizar para la actualización de los precios y la documentación, publicaciones o normas que se aplicarán durante los trabajos. Este procedimiento contemplará, al menos, la metodología para ejecutar los trabajos en base a los requisitos y especificaciones exigidos en la cláusula 1.2.2. del presente pliego, además de incorporar otros factores, información o procedimientos que el adjudicatario considere adecuados para la correcta ejecución de los trabajos.

La memoria técnica contendrá una propuesta de procedimiento a aplicar por parte del adjudicatario para minimizar el impacto de las variaciones sustanciales repentinas de mercado por motivos geopolíticos o de cualquier otra índole, en los espacios de tiempo entre las diferentes entregas actualizadas de la Base de Precios. La especificidad de este procedimiento será a propuesta del adjudicatario, pudiendo consistir en la reedición de la última Base de Precios entregada, con modificaciones de capítulos específicas o cualquier



otro sistema que permita mantener los valores lo más ajustados a mercado posibles entre cada una de las entregas previstas, en caso de ser requerido por los técnicos del órgano de contratación.

Contendrá igualmente un análisis exhaustivo que detalle los capítulos o subcapítulos en los que, en función de las tecnologías y procesos constructivos actuales, se considera que los precios unitarios compuestos contenidos en la Base actual son escasos o pueden resultar insuficientes a la hora de elaborar un proyecto. De igual manera este estudio incluirá de forma pormenorizada el método seguido para el análisis.

Una vez identificadas las carencias de la Base, en este documento se propondrá al personal designado a tal efecto por la Subdirección General de Promoción de Vivienda y Arquitectura los precios nuevos a incorporar, con el resumen de cada uno de ellos, y su ubicación dentro de la estructura de capítulos o subcapítulos actual. Se propondrá un calendario de incorporación de estos precios propuestos en función de las tres entregas previstas y de las prioridades establecidas por los técnicos de la Comunidad de Madrid.

1.2.2.- Actualización de la Base de Precios de la Comunidad de Madrid.

1.- Los Trabajos a desarrollar consistirán en la actualización de precios de la actual Base de Precios de la Comunidad de Madrid. La base actual tiene más de 14.000 referencias de precios entre precios simples, auxiliares y compuestos unitarios, estructurados estos últimos en diferentes capítulos de Edificación, Urbanización, Rehabilitación y Mantenimiento.

2.- Para la actualización, se tendrán en cuenta todos los costes relacionados con cada una de las actividades o precios calculados existentes en la propia Base y que puedan ser repercutibles en el precio final como mano de obra de todo el personal implicado en la actividad, materiales, costes directos e indirectos, transportes, energía, tasas e impuestos, etc.

3.- Los costes de la mano de obra de cada uno de los precios, serán calculados según los parámetros salariales establecidos en la Comunidad de Madrid, mediante el estudio de los convenios colectivos sectoriales y específicos en cada caso, estableciendo el valor de euros / hora aplicable a los rendimientos de trabajo en cada una de las actividades de obra analizadas, permitiendo de manera trazable el cambio salarial en cada actualización que se realice.

4.- Los precios simples y auxiliares se actualizarán utilizando tarifas de fabricantes y comercializadores, folletos comerciales, presupuestos, proyectos de ejecución reciente, tarifas y costes fijos de suministros, convenios laborales actualizados, publicaciones oficiales y cualquier otra documentación e información que se considere de relevancia con el objeto de



que la revisión de precios obtenida se ajuste lo máximo posible a la realidad de los precios de la construcción en la Comunidad de Madrid, en la anualidad en la que se ejecute el contrato.

5.- La revisión de los precios unitarios compuestos se llevará a cabo mediante la actualización previa de los precios simples y auxiliares que los integran, así como de los rendimientos que guardan relación entre ellos.

6.- Durante las entregas segunda y tercera, además de los precios, se actualizarán las prestaciones finales, especificaciones técnicas exigibles y las condiciones de control de calidad que proporciona la herramienta a implementar descrita en el apartado 1.3 de la presente cláusula, de forma que se mantengan acordes a las normas de aplicación en vigor.

7.- Dado que la Base actual está estructurada en tres bases similares, de aplicación para cada una de las tres zonas geográficas específicas, la actualización deberá de contemplar estas diversidades y diferencias que se producen en los rendimientos de la mano de obra y los costes de transportes, energía y materiales, directamente relacionados con la situación geográfica, y de infraestructuras de cada municipio y que influyen directamente en los precios de la construcción.

1.2.3.- Ampliación de la Base de Precios de la Comunidad de Madrid.

1.- Para la ampliación de la Base de Precios de la Comunidad de Madrid, se debe de realizar por parte del adjudicatario un análisis exhaustivo de la misma, plasmado en la memoria técnica descrita en la cláusula 1.2.1 del presente pliego. Este documento debe de detallar los capítulos o subcapítulos en los que, en función de las tecnologías y procesos constructivos actuales, se considera que los precios unitarios compuestos ofrecidos son escasos o pueden resultar insuficientes a la hora de elaborar un proyecto. De igual manera este estudio incluirá de forma pormenorizada el método seguido para el análisis.

Una vez identificadas las carencias de la Base, se propondrán al personal designado a tal efecto por la Subdirección General de Arquitectura los precios nuevos a incorporar, con el resumen individual de cada uno de ellos, y su ubicación dentro de la estructura de capítulos o subcapítulos actual. De igual manera se propondrá la incorporación de nuevos capítulos, subcapítulos o familias de precios que se consideren necesarias, bien por carencias de la base actual o bien por la reciente aparición de nuevos procesos constructivos o industriales que se considere oportuno incorporar a la Base. Todo ello se reflejará en la memoria técnica que se entregará con carácter previo a los trabajos de cálculo de precios nuevos. Se propondrá un calendario de incorporación de estos precios propuestos en función de las tres entregas previstas y de las prioridades establecidas por los técnicos de la Comunidad de Madrid.



Así mismo, los técnicos de la Consejería de Vivienda propondrán, si lo estiman oportuno, precios nuevos que se consideran necesario incorporar a la Base o modificaciones de los ya existentes, que se hayan detectado durante la utilización de la misma por parte de los diferentes organismos de la Comunidad de Madrid.

2. Una vez concretados los precios nuevos a incorporar, las modificaciones de los existentes y el calendario de los trabajos en cada una de las tres entregas, se procederá al cálculo de los precios por parte del adjudicatario.

3.- Para la elaboración y el cálculo de los nuevos precios que se incorporarán a la base en cada una de las entregas, se tendrán en cuenta todos los costes relacionados con cada una de las actividades o precios calculados y que puedan ser repercutibles en el precio final como mano de obra de todo el personal implicado en la actividad, materiales, costes directos e indirectos, transportes, tasas o impuestos. Para el cálculo se estudiarán las 3 bases de las que se compone la Base de Precios actual y sus diferencias en cada una de las 3 zonas geográficas de modo que se contemplen las características y dispersión geográfica de todos los Municipios y Zonas de influencia de la Comunidad de Madrid, así como la diversidad constructiva existente en las distintas zonas del territorio regional, que afectan no solo en el aspecto económico, sino también en los plazos de ejecución requeridos en las distintas unidades de obra.

4.- En cada uno de los capítulos principales, Edificación, Urbanización, Rehabilitación y Mantenimiento, se incorporarán los nuevos precios compuestos unitarios similares a los ya existentes, con su código, unidad de medición, definición completa y resumida, descomposición y rendimientos. Los precios simples de materiales, maquinaria, mano de obra o precios auxiliares que compongan los precios compuestos unitarios nuevos y que no existan en la Base de Precios actual, se incorporarán igualmente a la Base, en su capítulo correspondiente y con la codificación que les corresponda.

5.- Todos los códigos nuevos que se incorporen a la Base de Precios, ya sean de precios simples, auxiliares o compuestos unitarios, se ajustarán a la codificación de la Base de Precios actual utilizando la estructura existente, de forma que se clasifiquen y se integren en los actuales capítulos o subcapítulos existentes, añadiendo nuevos subcapítulos si se considerase necesario.

6.- Se elaborarán un mínimo de 1.500 precios nuevos en cada una de las tres entregas en las que se ejecutará el contrato y para cada una de las tres bases actuales, en base a los precios propuestos por el adjudicatario en la memoria técnica presentada, así como los precios propuestos, en su caso, por la Subdirección General de Arquitectura y asignando los diferentes precios a cada una de las tres entregas según las prioridades acordadas con los



técnicos de la Comunidad de Madrid. Estos precios podrán ser precios simples, auxiliares o compuestos unitarios. Se procederá al cálculo de los mismos, hasta completar los 1.500 precios de nueva incorporación en cada una de las tres entregas, sumando un mínimo de 4.500 precios nuevos a la finalización del contrato, incorporados a cada una de las tres bases zonales.

1.3- Herramienta para la GENERACIÓN DE PLIEGOS DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE OBRAS.

Se implementará en la Base de Precios de la Comunidad de Madrid durante la primera entrega del contrato, una nueva herramienta generadora del pliego de especificaciones técnicas para incluir en los proyectos de obras en los que el presupuesto se elabore con esta base.

Este pliego generado por la herramienta, abarcará tanto los materiales como las condiciones para la ejecución y el control de unidades de la obra, en relación con los precios simples, auxiliares y compuestos unitarios utilizados en la elaboración del presupuesto, ya sean los existentes actualizados o los de nueva creación que se incorporen durante la ejecución del contrato, expresando su conformidad con la normativa aplicable de los productos, equipos y materiales:

- Prestaciones finales exigibles, indicando en su caso la normativa de obligado cumplimiento de referencia.
- Especificaciones técnicas exigibles tanto al suministro, recepción y almacenamiento de los precios simples de materiales y de los precios compuestos unitarios correspondientes como a la elaboración de materiales en obra y a la utilización de elementos auxiliares, con el objeto de garantizar su calidad y suficiencia aun cuando la comprobación del elemento acabado no sea factible. Con indicación al Marcado CE, así como referencias concretas al artículo de las normas de aplicación: código estructural, CTE, etc. Así como las marcas o certificaciones voluntarias.
- En las especificaciones también se recogerán indicaciones de documentación a incorporar al Libro del Edificio como garantías de los productos o de las unidades de obra como las pruebas de instalaciones, impermeabilidad de fachadas y cubiertas y cualquier otra prueba preceptiva.
- Condiciones de control de calidad en la recepción para los materiales de obra incluidos en los precios simples de la base y condiciones control de ejecución y de obra acabada para los trabajos contemplados en los precios compuestos unitarios.

El pliego generado, se estructurará en capítulos y subcapítulos conforme a la estructura de la Base de precios, y el contenido del mismo será individualizado para cada proyecto en función de los precios de la base utilizados para la elaboración del presupuesto.



En cualquier caso, el pliego generado incluirá, como mínimo, los requisitos y contenido dispuestos en el artículo 233.1.c) de la Ley de Contratos del Sector Público

Esta herramienta será objeto de estudio y actualización en cada una de las dos entregas posteriores, recogiendo los cambios en la normativa que contenga y que afecten a los pliegos emitidos por la herramienta, ya sea en especificaciones, prestaciones o controles exigibles.

1.4- Condiciones Generales para la ejecución de los trabajos.

1.- La Base de Precios actualizada y ampliada, mantendrá la característica de tres Bases independientes aplicables por Municipio o por Zona de influencia, en función de las diferentes características socioeconómicas y geográficas, así como la importante diversidad constructiva entre las distintas zonas del territorio regional, que afectan no solo al aspecto económico, sino también en los plazos de ejecución requeridos en las distintas unidades. Todas estas características y condicionantes geográficos, se verán reflejados en cada una de las 3 bases de forma que permita minimizar las desviaciones económicas a valores despreciables.

2.- Se deberá tener en cuenta para la actualización de precios y para la composición de los nuevos precios, toda la normativa técnica en vigor, incluida la normativa técnica específica de las compañías de servicios que operan en la Comunidad de Madrid. Las definiciones de las unidades de obra nuevas contendrán las referencias expresas a dicha normativa.

3.- Los costes de la mano de obra de cada uno de los precios, para la actualización y para los precios de nueva creación, serán calculados según los parámetros salariales establecidos en la Comunidad de Madrid, mediante el estudio de los convenios colectivos sectoriales y específicos en cada caso, estableciendo el valor de euros / hora aplicable a los rendimientos de trabajo en cada una de las unidades de obra analizadas, permitiendo de manera trazable el cambio salarial en cada actualización que se realice.

4.- La Base contará con la posibilidad de incrementar de manera automatizada en las unidades de obra o capítulos que se desee, el incremento oportuno en el coste de la mano de obra derivado de realizar los trabajos elegidos fuera del horario laboral bien sea en horario nocturno o bien durante fines de semana.

5.- Todos los precios, tanto los existentes como las de nueva incorporación, se describirán de modo genérico en función de sus características o cualidades técnicas. En el caso de procesos o productos exclusivos patentados por una marca comercial concreta, se especificará la marca y se acompañará del texto “o equivalente” con la suficiente definición como para poder localizar en el mercado productos o procesos de otras marcas comerciales alternativas lo más similares posibles.



6.- Para el cálculo de los costes directos de obra, los costes indirectos, los gastos generales de estructura y el impuesto sobre el valor añadido con el objeto de conformar el Presupuesto de Ejecución Material y el Presupuesto Base de Licitación, la Base de Precios se ajustará, en los precios existentes actualizados y en los de nueva creación, a lo establecido en el *Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas* (RD 1098/2001), el *Pliego de cláusulas administrativas generales para la contratación del Estado* (Decreto 3854/1970), el *Reglamento del impuesto sobre el valor añadido* (RD 1624/1992) y demás normativa de aplicación.

SEGUNDA. Plazos de entrega.

Los trabajos descritos en las cláusulas y 1.1 y 1.2.2 y 1.2.3 del presente pliego, se ejecutarán para cada una de las tres entregas previstas en el contrato.

Los trabajos descritos en la cláusula 1.3 del presente pliego, se ejecutarán durante la primera entrega del contrato entregándose o integrándose en la propia base. Si fuese necesario por cambios normativos, se realizarán actualizaciones puntuales a entregar en las entregas segunda y/o tercera según lo dispuesto en la propia cláusula 1.3.

Los valores obtenidos para los Costes de Referencia de la Edificación y para los precios actualizados o de nueva elaboración de la Base de Precios, así como la herramienta de generación de pliegos de condiciones técnicas y su contenido, estarán actualizados a precios de mercado reales y a la normativa vigente dentro del período máximo de 90 días, previos a la fecha de cada entrega.

La primera entrega se efectuará como máximo en un plazo de 8 meses a contar desde el inicio del contrato, o plazo inferior ofertado por el adjudicatario.

La segunda entrega se realizará en un plazo de 12 meses a contar desde la fecha de la primera entrega, no siendo posible efectuarla antes de dicho plazo.

La tercera entrega se efectuará en un plazo de 12 meses a contar desde la fecha de la segunda entrega, no siendo posible efectuarla antes de dicho plazo.

TERCERA. Medios humanos y materiales.

Será una obligación del adjudicatario disponer, para la óptima ejecución del contrato, de todos los medios económicos, materiales y de personal necesarios para la realización de los trabajos, y contará con el siguiente equipo mínimo de técnicos:



- 1 arquitecto o arquitecto técnico.
- 1 técnico de entre las siguientes titulaciones: Arquitecto, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Ingeniero Técnico de Obras Públicas, Máster en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos, Graduado en Ingeniería Civil y Territorial, Arquitectos Técnicos, Máster en Arquitectura o Graduado en Edificación, Ingeniero Industrial, Ingeniero Técnico Industrial, Máster en Ingeniería Industrial o Graduado en Ingeniería en Tecnologías Industriales.
- Ingeniero, Técnico Especialista o Técnico Superior en informática o trabajador con conocimientos y experiencia en informática o tratamiento de bases de datos.

Además, se designará un delegado o responsable del contrato, que podrá ser uno de los integrantes del equipo mínimo de técnicos y que deberá contar con alguna de las titulaciones descritas anteriormente. Dicho responsable será comunicado a la Comunidad de Madrid y deberá mantenerse durante toda la ejecución del contrato, salvo sustitución justificada por otro responsable que reúna los mismos requisitos exigidos. El responsable designado estará presente en todas las reuniones que se celebren con los representantes de la Comunidad de Madrid en relación con el seguimiento del contrato.

Al responsable del contrato, se le requerirá experiencia mínima de 1 año en los últimos 5 años en trabajos de consultoría e ingeniería relacionados con tratamientos de bases de datos y especialmente con bases de precios en el ámbito de la construcción.

A los técnicos (que no sean el responsable del contrato) que se pretenda adscribir al contrato con titulación de Arquitecto, Arquitecto Técnico o Ingeniero se les exigirá una experiencia mínima en el ámbito de la construcción de 3 años.

Respecto al profesional con cualificación adecuada para el desempeño de tareas relacionadas con la informática o el tratamiento de bases de datos, deberá reunir alguno de los siguientes requisitos:

- a) Estar en posesión de titulación oficial en el ámbito de la informática, ya sea a nivel de ingeniería, grado, formación profesional de grado superior o equivalente.
- b) En ausencia de titulación específica en informática, acreditar una experiencia profesional mínima de 2 años, obtenida en los últimos 5 años, en trabajos directamente relacionados con el desarrollo, gestión o tratamiento de sistemas informáticos o bases de datos.



CUARTA. Formatos de presentación de los trabajos.

1.- Los **Costes de Referencia de la Edificación** resultantes de los trabajos, estarán a disposición de la Comunidad de Madrid en formato de HOJA DE CALCULO *.xls o *.xlsx de forma que sus datos puedan importarse con los programas de cálculo más comunes.

2.- La **Base de Precios** resultante de los trabajos, estará a disposición de la Comunidad de Madrid para permitir su comercialización y/o distribución mediante descarga en formato FIEBCD *.bc3, de forma que sus datos puedan importarse a los programas de mediciones más comunes del mercado (PRESTO, MENFIS, etc.), así como en formato PDF *.pdf, de tal modo que su contenido pueda consultarse con los programas de visualización más comunes.

3.- La **Herramienta para la generación de pliegos de prescripciones técnicas de obras**, se podrá implementar dentro de la propia Base de Precios actualizada y entregada en formato FIEBCD *.bc3, o bien mediante aplicación externa, que sea vinculable al presupuesto de los proyectos y que no suponga ningún coste en cuanto a licencias de uso o hosting (Excel, Access, o similar).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0925881610404836768827**

ANEXO 1

COSTES DE REFERENCIA. Uso de la edificación o construcción.

Residencial	Colectivas	Bloque abierto
		Manzana cerrada
		Local en bruto en planta baja
		Garaje / trastero bajo rasante
		Garaje / trastero bajo rasante < -1
	Unifamiliares	Aislada
		Pareada
		Adosada
		Garaje en vivienda unifamiliar
		Bajo cubierta diáfano
Industrial	Naves industriales	Nave diáfana y logística
		Nave fabricación
		Trasteros en altura
	Naves agropecuarias	Almacén sin instalaciones
		Cobertizo abierto / marquesina
Oficinas y administrativo	Dependencias de oficinas y administrativo en planta baja y primera	
	Edificio de oficinas y administrativo – con atención al público	
	Edificio de oficinas y administrativo – sin atención al público	
	Edificio singular y/o representativo	
Comercial	Edificio comercial en una planta	
	Edificio comercial en varias plantas	
	Galería comercial o supermercado	
	Local comercial básico	
Espectáculos	Salones de actos y cines	
	Teatros y multicines	
	Discotecas y similares	
Hostelería	Hoteles y hostales	Hotel 5 *****
		Hotel 4 **** y 3 ***
		Bed & Breakfast - Hostel
	Apartamentos turísticos y casas rurales	
	Restaurantes	Restaurante singular
		Franquicia
		Cafetería / bar económico
Sanitario y asistencial	Consultorio / centro social	
	Centro de salud	
	Centro de especialidades / clínica	
	Hospital	
	Residencia de ancianos	
	Tanatorio	



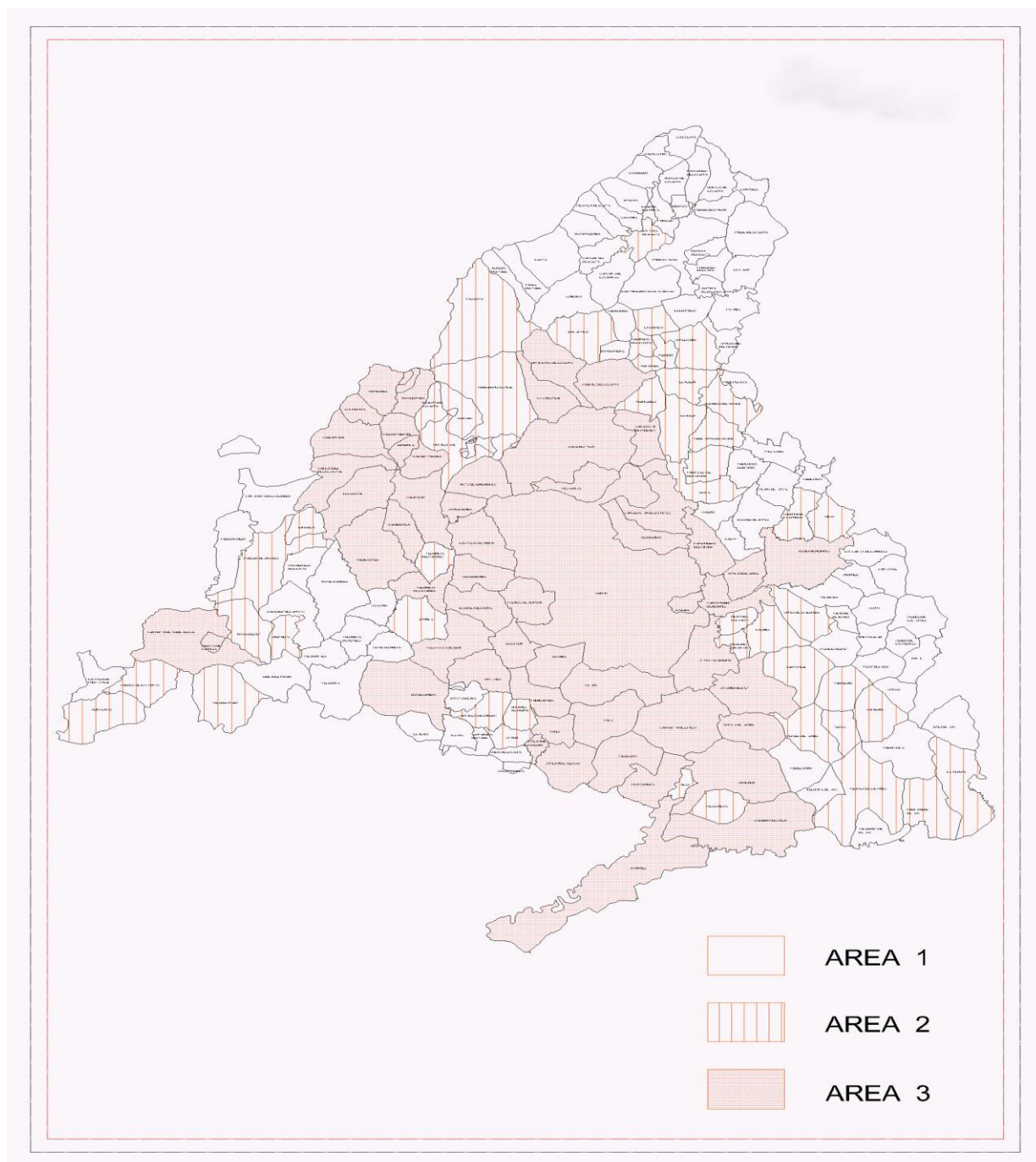
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0925881610404836768827

Docente y cultural Docente y cultural	Guardería	
	Colegio infantil / primaria	
	Instituto de secundaria / residencia escolar	
	Universidad	
	Biblioteca / casa de cultura	
	Palacio de congresos y exposiciones	
Religioso	Iglesia, capilla	
	Convento / centro parroquial	
	Centro religioso en planta baja	
Deportivo	Instalaciones Cubiertas	Gimnasio poca altura
		Polideportivo
		Piscina cubierta
		Graderío cubierto
	Instalaciones descubiertas	Graderío
		Vestuario
		Piscina
		Pista de pádel (20x10m)
		Pista de tierra / campo de golf
		Pista pavimentada
		Pista de césped artificial o drenada
Viales / Urbanización	Vías tránsito medio	VTM tipo 1
		VTM tipo 2
		VTM tipo 3
		VTM tipo 4
		VTM tipo 5
		VTM tipo 6
		VTM tipo 7
		VTM tipo 8
		VTM tipo 9
	Vías tránsito elevado	VTE tipo 1
		VTE tipo 2
		VTE tipo 3
		VTE tipo 4
		VTE tipo 5
		VTE tipo 6
		VTE tipo 7
		VTE tipo 8
		VTE tipo 9
	Urbanización	Carril bici
		Parque (100 m2)
		Zona de juegos (200 m2)
		Plaza pública
		Plaza pública singular
		Jardinería
		Camping



Mantenimiento	Residencial bloque abierto
	Nave diáfana
	Edificio de oficinas y administrativo

COSTES DE REFERENCIA. Área geográfica. Plano



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0925881610404836768827**

COSTES DE REFERENCIA. Área geográfica. Listado de municipios.

MUNICIPIO	ÁREA
ACEBEDA, LA	1
AJALVIR	1
ALAMEDA DEL VALLE	1
ALAMO, EL	1
ALCALÁ DE HENARES	3
ALCOBENDAS	3
ALCORCON	3
ALDEA DEL FRESNO	1
ALGETE	2
ALPEDRETE	3
AMBITE	1
ANCHUELO	1
ARANJUEZ	3
ARGANDA DEL REY	3
ARROYOMOLINOS	1
ATAZAR, EL	1
BATRES	1
BECERRIL DE LA SIERRA	2
BELMONTE DE TAJO	1
BERRUECO, EL	1
BERZOSA DE LOZOYA	1
BOADILLA DEL MONTE	3
BOALO, EL	2
BRAJOS	1
BREA DEL TAJO	1
BRUNETE	2
BUITRAGO DE LOZOYA	2
BUSTARVIEJO	2
CABANILLAS DE LA SIERRA	2
CABRERA, LA	2
CADALSO DE LOS VIDRIOS	2
CAMARMA DE ESTERUELAS	2
CAMPO REAL	2
CANENCIA	1
CARABAÑA	2
CASARRUBUELOS	1
CENICIENTOS	2
CERCEDILLA	3
CERVERA DE BUITRAGO	1
CHAPINERÍA	2
CHINCHÓN	3
CIEMPOZUELOS	3



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0925881610404836768827**

COBEÑA	1
COLLADO MEDIANO	3
COLLADO VILLALBA	3
COLMENAR DE OREJA	3
COLMENAR DEL ARROYO	1
COLMENAR VIEJO	3
COLMENAREJO	3
CORPA	1
COSLADA	3
CUBAS DE LA SAGRA	1
DAGANZO DE ARRIBO	1
EL ESCORIAL	3
ESTREMERÁ	2
FRESNEDILLAS DE LA OLIVA	1
FRESNO DEL TOROTE	1
FUENLABRADA	3
FUENTE EL SAZ DEL JARAMA	2
FUENTIDUEÑA DE TAJO	2
GALAPAGAR	3
GARGANTA DE LOS MONTES	1
GARGANTILLA DE LOZOYA	1
GASCONES	1
GETAFE	3
GRIÑÓN	2
GUADALIZ DE LA SIERRA	3
GUADARRAMA	3
HIRUELA, LA	1
HORCAJO DE LA SIERRA	1
HORCAJUELO DE LA SIERRA	1
HOYO DE MANZANARES	3
HUMANES DE MADRID	2
LEGANES	3
LOECHES	2
LOZOYA	1
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	1
MADARCOS	1
MADRID	3
MAJADAHONDA	3
MANZANARES EL REAL	2
MECO	2
MEJORADA DEL CAMPO	2
MIRAFLORES DE LA SIERRA	3
MOLAR, EL	2
MOLINOS, LOS	3
MONTEJO DE LA SIERRA	1
MORALEJA DE EN MEDIO	2
MORALZARZAL	2
MORATA DE TAJUÑA	3



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0925881610404836768827

MOSTOLES	3
NAVACERRADA	3
NAVALAFUENTE	1
NAVALAGAMELLA	1
NAVALCARNERO	3
NAVARREDONDA	1
NAVAS DEL REY	2
NUEVO BAZTAN	1
OLMEDA DE LAS FUENTES	1
ORUSCO DE TAJUÑA	1
PARACUELLOS DE JARAMA	3
PARLA	3
PATONES	1
PEDREZUELA	2
PELAYOS DE LA PRESA	3
PERALES DE TAJUÑA	2
PEZUELA DE LAS TORRES	1
PINILLA DEL VALLE	1
PINTO	3
PIÑUECAR	1
POZUELO DE ALARCÓN	3
POZUELO DEL REY	1
PRADENA DEL RINCÓN	1
PUEBLA DE LA SIERRA	1
PUENTES VIEJAS	1
QUIJORNA	1
RASCAFRIA	2
REDUEÑA	2
RIBATEJADA	1
RIVAS-VACIAMADRID	3
ROBLEDILLO DE LA JARA	1
ROBLEDO DE CHAVELA	2
ROBREGORDO	1
ROZAS DE MADRID, LAS	3
ROZAS DE PUERTO REAL, LAS	1
SAN AGUSTIN DE GUADALIX	3
SAN FERNANDO DE HENARES	3
SAN LORENZO DE EL ESCORIAL	3
SAN MARTIN DE LA VEGA	3
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	3
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	3
SANTA MARIA DE LA ALAMEDA	1
SANTORCAZ	1
SANTOS DE LA HUMOSA	1
SERNA DEL MONTE, LA	1
SERRANILLOS DEL VALLE	1
SEVILLA LA NUEVA	1
SOMOSIERRA	1



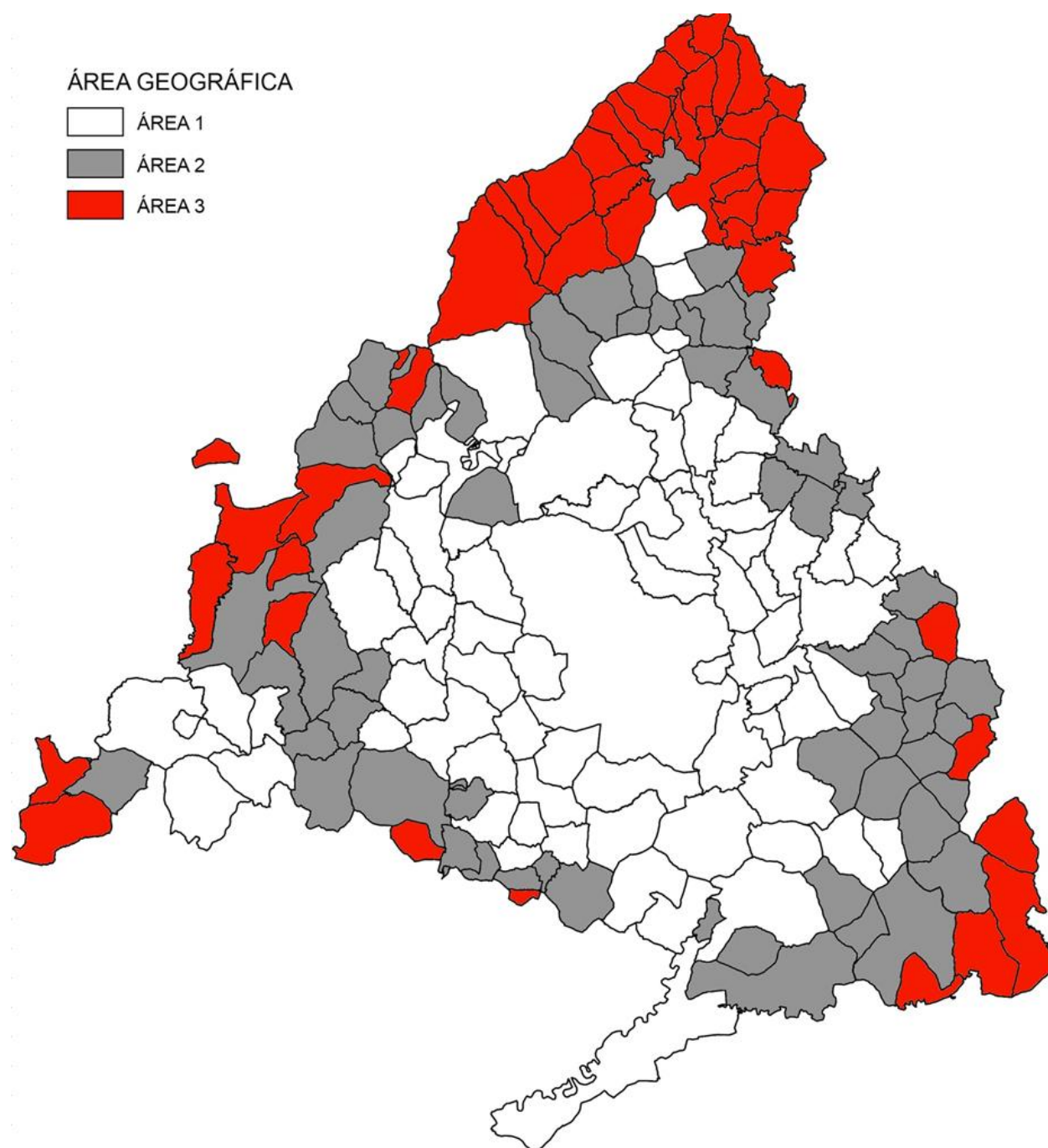
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0925881610404836768827

SOTO DEL REAL	3
TALAMANCA DEL JARAMA	2
TIELMES	2
TITULCIA	2
TORREJON DE ARDOZ	3
TORREJON DE LA CALZADA	3
TORREJON DE VELASCO	3
TORRELAGUNA	2
TORRELODONES	3
TORREMOCHA DEL JARAMA	1
TORRES DE LA ALAMEDA	2
TRES CANTOS	3
VALDARACETE	1
VALDEAVERO	1
VALDELAGUNA	1
VALDEMANCO	1
VALDEMAQUEDA	1
VALDEMORILLO	3
VALDEMORO	3
VALDEOLMOS-ALALPARDO	1
VALDEPIELAGOS	1
VALDETORRES DEL JARAMA	2
VALDILECHA	2
VALVERDE DE ALCALÁ	1
VELILLA DE SAN ANTONIO	2
VELLON, EL	2
VENTURADA	2
VILLA DEL PRADO	2
VILLACONEJOS	2
VILLALBILLA	1
VILLAMANRIQUE DE TAJO	1
VILLAMANTA	1
VILLAMANTILLA	1
VILLANUEVA DE LA CAÑADA	3
VILLANUEVA DE PERALES	1
VILLANUEVA DEL PARDILLO	2
VILLAR DEL OLMO	1
VILLAREJO DE SALVANÉS	2
VILLAVICIOSA DE ODÓN	3
VILLAVIEJA DE LOZOYA	1
ZARZALEJO	2



ANEXO 2

BASE DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID Zonas Geográficas por municipios. Mapa.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0925881610404836768827**

BASE DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Zonas geográficas por municipios. Listado. Base de precios aplicable.

MUNICIPIO	Base de Precios
ACEBEDA, LA	CM3
AJALVIR	CM1
ALAMEDA DEL VALLE	CM3
ALAMO, EL	CM3
ALCALA DE HENARES	CM1
ALCOBENDAS	CM1
ALCORCON	CM1
ALDEA DEL FRESNO	CM1
ALGETE	CM1
ALPEDRETE	CM1
AMBITE	CM3
ANCHUELO	CM2
ARANJUEZ	CM1
ARGANDA DEL REY	CM1
ARROYOMOLINOS	CM2
ATAZAR, EL	CM3
BATRES	CM2
BECERRIL DE LA SIERRA	CM2
BELMONTE DE TAJO	CM2
BERRUECO, EL	CM2
BERZOSA DE LOZOYA	CM3
BOADILLA DEL MONTE	CM1
BOALO, EL	CM2
BRAOJOS	CM3
BREA DEL TAJO	CM3
BRUNETE	CM1
BUITRAGO DE LOZOYA	CM2
BUSTARVIEJO	CM2
CABANILLAS DE LA SIERRA	CM2
CABRERA, LA	CM1
CADALSO DE LOS VIDRIOS	CM2
CAMARMA DE ESTERUELAS	CM1
CAMPO REAL	CM2
CANENCIA	CM3
CARABAÑA	CM2
CASARRUBUELOS	CM3



CENICIENTOS	CM3
CERCEDILLA	CM2
CERVERA DE BUITRAGO	CM3
CHAPINERIA	CM1
CHINCHON	CM1
CIEMPOZUELOS	CM1
COBEÑA	CM1
COLLADO MEDIANO	CM2
COLLADO VILLALBA	CM1
COLMENAR DE OREJA	CM2
COLMENAR DEL ARROYO	CM2
COLMENAR VIEJO	CM1
COLMENAREJO	CM1
CORPA	CM2
COSLADA	CM1
CUBAS DE LA SAGRA	CM2
DAGANZO DE ARRIBA	CM1
ESCORIAL, EL	CM2
ESTREMERÁ	CM3
FRESNEDILLAS DE LA OLIVA	CM3
FRESNO DE TOROTE	CM2
FUENLABRADA	CM1
FUENTE EL SAZ DEL JARAMA	CM1
FUENTIDUEÑA DE TAJO	CM3
GALAPAGAR	CM1
GARGANTA DE LOS MONTES	CM3
GARGANTILLA DE LOZOYA	CM3
GASCONES	CM3
GETAFE	CM1
GRIÑÓN	CM1
GUADALIX DE LA SIERRA	CM1
GUADARRAMA	CM2
HIRUELA, LA	CM3
HORCAJO DE LA SIERRA	CM3
HORCAJUELO DE LA SIERRA	CM3
HOYO DE MANZANARES	CM2
HUMANES DE MADRID	CM1
LEGANES	CM1
LOECHES	CM1
LOZOYA	CM3
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	CM1
MADARCOS	CM3



MADRID	CM1
MAJADAHONDA	CM1
MANZANARES EL REAL	CM1
MECO	CM1
MEJORADA DEL CAMPO	CM1
MIRAFLORES DE LA SIERRA	CM2
MOLAR, EL	CM1
MOLINOS, LOS	CM2
MONTEJO DE LA SIERRA	CM3
MORALEJA DE EN MEDIO	CM1
MORALZARZAL	CM1
MORATA DE TAJUÑA	CM1
MOSTOLES	CM1
NAVACERRADA	CM3
NAVALAFUENTE	CM2
NAVALAGAMELLA	CM2
NAVALCARNERO	CM2
NAVARREDONDA	CM3
NAVAS DEL REY	CM1
NUEVO BAZTAN	CM2
OLMEDA DE LAS FUENTES	CM2
ORUSCO DE TAJUÑA	CM2
PARACUELLOS DE JARAMA	CM1
PARLA	CM1
PATONES	CM3
PEDREZUELA	CM1
PELAYOS DE LA PRESA	CM1
PERALES DE TAJUÑA	CM1
PEZUELA DE LAS TORRES	CM2
PINILLA DEL VALLE	CM3
PINTO	CM1
PIÑUECAR	CM3
POZUELO DE ALARCON	CM1
POZUELO DEL REY	CM2
PRÁDENA DEL RINCÓN	CM3
PUEBLA DE LA SIERRA	CM3
PUENTES VIEJAS	CM3
QUIJORNA	CM2
RASCAFRIA	CM3
REDUEÑA	CM2
RIBATEJADA	CM2
RIVAS-VACIAMADRID	CM1



ROBLEDILLO DE LA JARA	CM3
ROBLEDO DE CHAVELA	CM2
ROBREGORDO	CM3
ROZAS DE MADRID, LAS	CM1
ROZAS DE PUERTO REAL, LAS	CM3
SAN AGUSTIN DE GUADALIX	CM1
SAN FERNANDO DE HENARES	CM1
SAN LORENZO DE EL ESCORIAL	CM3
SAN MARTIN DE LA VEGA	CM1
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	CM1
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	CM1
SANTA MARIA DE LA ALAMEDA	CM3
SANTORCAZ	CM3
SANTOS DE LA HUMOSA, LOS	CM2
SERNA DEL MONTE, LA	CM3
SERRANILLOS DEL VALLE	CM2
SEVILLA LA NUEVA	CM1
SOMOSIERRA	CM3
SOTO DEL REAL	CM2
TALAMANCA DEL JARAMA	CM2
TIELMES	CM1
TITULCIA	CM2
TORREJON DE ARDOZ	CM1
TORREJON DE LA CALZADA	CM2
TORREJON DE VELASCO	CM2
TORRELAGUNA	CM2
TORRELODONES	CM1
TORREMOCHA DEL JARAMA	CM2
TORRES DE LA ALAMEDA	CM1
TRES CANTOS	CM1
VALDARACETE	CM2
VALDEAVERO	CM2
VALDELAGUNA	CM2
VALDEMANCO	CM2
VALDEMAQUEDA	CM3
VALDEMORILLO	CM1
VALDEMORO	CM1
VALDEOLMOS-ALALPARDO	CM2
VALDEPIELAGOS	CM3
VALDETORRES DEL JARAMA	CM1
VALDILECHA	CM2
VALVERDE DE ALCALA	CM2



VELILLA DE SAN ANTONIO	CM1
VELLON, EL	CM2
VENTURADA	CM1
VILLA DEL PRADO	CM1
VILLACONEJOS	CM2
VILLALBILLA	CM2
VILLAMANRIQUE DE TAJO	CM3
VILLAMANTA	CM2
VILLAMANTILLA	CM2
VILLANUEVA DE LA CAÑADA	CM1
VILLANUEVA DE PERALES	CM2
VILLANUEVA DEL PARDILLO	CM1
VILLAR DEL OLMO	CM2
VILLAREJO DE SALVANES	CM2
VILLAVICIOSA DE ODON	CM1
VILLAVIEJA DE LOZOYA	CM3
ZARZALEJO	CM3

Madrid, a fecha de firma

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
PROMOCIÓN DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA

Firmado digitalmente por: BENAVENTE GAONA MARIANO
Fecha: 2026.04.10 11:11

Fdo.: Mariano Benavente Gaona



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0925881610404836768827