

## **4.7. ANEJO 7**

# **CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO.EXIGIDO POR LCSP Y RGLCAP**

## **1. Definición de obra completa (art.13.3 L.C.S.P., y arts. 125 y 127.2 R.G.L.C.A.P.)**

El presente proyecto comprende una obra completa susceptible de entrega para el uso general proyectado al servicio correspondiente, conforme al art. 13.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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 y conforme al artículo 125 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

## **2. División por lotes (Preámbulo V y art. 99.3 L.C.S.P.)**

El artículo 99 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., establece en su punto 3 lo siguiente:

“En todo caso se considerarán motivos válidos, a efectos de justificar la no división en lotes del objeto del contrato, los siguientes:

a) El hecho de que la división en lotes del objeto del contrato conllevara el riesgo de restringir injustificadamente la competencia. A los efectos de aplicar este criterio, el órgano de contratación deberá solicitar informe previo a la autoridad de defensa de la competencia correspondiente para que se pronuncie sobre la apreciación de dicha circunstancia.

b) El hecho de que, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. Ambos extremos deberán ser, en su caso, justificados debidamente en el expediente.”

No se dividirá en lotes la ejecución de las obras ya que esto dificultaría la correcta ejecución de las mismas desde el punto de vista técnico, tal y como se establece en el punto b) citado.

### 3. Clasificación de las obras (art. 232 y anexo I (CPV) L.C.S.P.)

De acuerdo con lo especificado en el artículo 232 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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, a efectos de elaboración de los proyectos se clasificarán las obras, según su objeto y naturaleza, en los grupos siguientes:

- “A) Obras de primer establecimiento, reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación.
- b) Obras de reparación simple.
- c) Obras de conservación y mantenimiento.
- d) Obras de demolición.”

Por tanto, según el citado artículo, la obra tendrá la consideración de **“OBRAS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO, REFORMA, RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN O GRAN REPARACIÓN”**.

A los efectos de identificar las prestaciones que son objeto del contrato de obra objeto del presente proyecto, se indica a continuación el código del Vocabulario «Común de los Contratos Públicos» (CPV) recogido en el Anexo I de la LCSP:

- 45000000: Construcción.

- 45210000: Construcción general de edificios y obras singulares de ingeniería civil
- 45261000: Construcción de cubiertas y estructuras de cerramiento.
- 45250000 / 45262000: Otros trabajos de construcción especializados.

- 45300000: Instalación de edificios y obras.

- 45213316 / 45310000: Instalación eléctrica.
- 45330000: Fontanería.

- 45400000: Acabado de edificios y obras.

- 45410000: Revocamiento.
- 45420000: Instalaciones de carpintería.
- 45430000: Revestimiento de suelos y paredes.

- 45440000: Pintura y acristalamiento.
- 45212212 y DA04 / 45450000: Otros acabados de edificios y obras.

**4. Clasificación del contratista (art. 25 R.G.L.C.A.P. modificado por RD 773/2015) y Categoría del Contrato (art. 26 R.G.L.C.A.P. modificado por RD 773/2015).**

El artículo 11 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, modificado por el Real Decreto 773/2015, de 28 de agosto, por el que se modifican determinados preceptos del citado Reglamento, establece en sus puntos 3 y 4 lo siguiente:

“3. En los contratos de obras cuando el valor estimado del contrato sea igual o superior a 500.000 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de las Administraciones Públicas. Para dichos contratos, la clasificación del empresario en el grupo o subgrupo que en función del objeto del contrato corresponda, con categoría igual o superior a la exigida para el contrato, acreditará sus condiciones de solvencia para contratar.

Cuando el valor estimado del contrato de obras sea inferior a 500.000 euros, así como para los contratos de servicios cuyo objeto esté incluido en el Anexo II de este Reglamento, la clasificación del empresario en el grupo o subgrupo de clasificación que en función del objeto del contrato corresponda, con la categoría de clasificación que por su valor anual medio corresponda, acreditará su solvencia económica y financiera y su solvencia técnica para contratar. En tales casos, el empresario podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación, o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos en los pliegos del contrato y en su defecto con los requisitos y por los medios que se establecen en el apartado 4 de este artículo.

4. Para los contratos no sujetos al requisito de clasificación y no exentos del requisito de acreditación de la solvencia económica y financiera o de la solvencia técnica o profesional, cuando los pliegos no concreten los criterios y requisitos mínimos para su acreditación los licitadores o candidatos que no dispongan de la clasificación que en su caso corresponda al contrato acreditarán su solvencia económica y financiera, técnica y profesional por los siguientes criterios, requisitos mínimos y medios de acreditación...”)

El valor estimado del presente contrato es superior a 500.000 euros, por lo que según el citado artículo 11.3, será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como en el grupo o subgrupo correspondiente.

El grupo y subgrupo correspondiente en la clasificación del contratista de obras se establece en el artículo 25 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. En este caso, el grupo correspondiente es:

### **Grupo C) Edificaciones**

Según el artículo 36 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se establece la posibilidad de que la exigencia de clasificación se extienda a otros subgrupos cuando las obras presenten singularidades asimilables a tipos de obras correspondientes a otros subgrupos diferentes al principal. Para ello se establecen los siguientes requisitos:

- “a) El número de subgrupos exigibles, salvo casos excepcionales, no podrá ser superior a cuatro.
- b) El importe de la obra parcial que por su singularidad dé lugar a la exigencia de clasificación en el subgrupo correspondiente deberá ser superior al 20 por 100 del precio total del contrato, salvo casos excepcionales.”

En el caso que nos ocupa, ningún capítulo supera dicho porcentaje del 20%, por lo que no se establecen subgrupos exigibles diferentes del principal.

De acuerdo con el artículo 26 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, modificado por el Real Decreto 773/2015, de 28 de agosto, por el que se modifican determinados preceptos del citado Reglamento, las categorías de clasificación de los contratos de obras serán las siguientes:

“Artículo 26. Categorías de clasificación de los contratos de obras.

Los contratos de obras se clasifican en categorías según su cuantía. La expresión de la cuantía se efectuará por referencia al valor estimado del contrato, cuando la duración de éste sea igual o inferior a un año, y por referencia al valor medio anual del mismo, cuando se trate de contratos de duración superior.

Las categorías de los contratos de obras serán las siguientes:

- Categoría 1, si su cuantía es inferior o igual a 150.000 euros.
- Categoría 2, si su cuantía es superior a 150.000 euros e inferior o igual a 360.000 euros.
- Categoría 3, si su cuantía es superior a 360.000 euros e inferior o igual a 840.000 euros.
- Categoría 4, si su cuantía es superior a 840.000 euros e inferior o igual a 2.400.000 euros.
- Categoría 5, si su cuantía es superior a 2.400.000 euros e inferior o igual a cinco millones de euros.

– Categoría 6, si su cuantía es superior a cinco millones de euros.

Las categorías 5 y 6 no serán de aplicación en los subgrupos pertenecientes a los grupos I, J y K. Para dichos subgrupos la máxima categoría de clasificación será la categoría 4, y dicha categoría será de aplicación a los contratos de dichos subgrupos cuya cuantía sea superior a 840.000 euros.”

Por tanto, visto lo anterior, para determinar la categoría del contrato de obras, debemos calcular su cuantía.

La expresión de la cuantía se efectuará por referencia al valor estimado del contrato, cuando la duración de éste sea igual o inferior a un año, y por referencia al valor medio anual del mismo, cuando se trate de contratos de duración superior.

Dado que el plazo previsto para la obra es de 24 meses, la expresión de la cuantía se efectuará por referencia a la Anualidad Media, siendo:

$$Am = PEC \times 12 / \text{Plazo}$$

$$Am = 5.702.041,41 \times 12 / 24 = 2.851.020,71 \text{ €}$$

Dicha cantidad (PEC) es superior a 2.400.000 e inferior a 5.000.000 euros, por lo que el contrato será de “**Categoría 5**”.

La Disposición transitoria cuarta del Real Decreto 773/2015, de 28 de agosto, por el que se modifican determinados preceptos del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, establece que hasta el año 2020 las clasificaciones otorgadas seguirán teniendo vigencia y eficacia de la siguiente manera:

“Disposición transitoria cuarta. Vigencia de las clasificaciones otorgadas antes de la entrada en vigor del real decreto.

Las clasificaciones otorgadas con fecha anterior a la entrada en vigor del presente real decreto perderán su vigencia y eficacia el día uno de enero de 2020, procediéndose a su baja de oficio de los Registros de licitadores y empresas clasificadas en que figuren inscritas.

Hasta dicha fecha, la justificación del mantenimiento de la solvencia económica y financiera y de la solvencia técnica o profesional de las empresas que obtuvieron y

mantienen en vigor su clasificación de conformidad con la normativa vigente antes de la entrada en vigor del presente real decreto seguirá rigiéndose por dicha normativa, a los efectos del mantenimiento de su clasificación en los mismos términos en que fue otorgada.

Los procedimientos de revisión de la clasificación que, al amparo de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 70 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, se inicien con posterioridad a la entrada en vigor del presente real decreto se regirán por las disposiciones vigentes en la fecha de inicio del procedimiento, salvo en los casos de procedimientos iniciados de oficio en que se constate que el interesado mantiene las condiciones de solvencia que determinaron la obtención de su clasificación en los términos vigentes en el momento de su obtención, circunstancia que dará lugar al archivo del expediente.”

Por tanto, se establece en la Disposición transitoria segunda del RD 773/2015 la correspondencia entre la clasificación exigible para los contratos de obras según el Real Decreto 1098/2001 original y la modificación establecida por el RD 773/2015.

Categoría del contrato	Categoría Real Decreto 1098/2001
1	A ó B
2	C
3	D
4	E
5	F
6	F

En el caso que no ocupa la categoría “**Categoría 5**” según la normativa vigente actual se corresponde con la antigua “**Categoría F**” según el Real Decreto 1098/2001

## 5. Plazo de ejecución y Plan de obra (art. 233 e) L.C.S.P.).

El artículo 233 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., establece en su apartado 1.e) lo siguiente:

“1. Los proyectos de obras deberán comprender, al menos:

[...]

e) Un programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste.”

Dadas las características, el volumen y el presupuesto de la obra se establece un plazo ejecución para el conjunto de las obras de VENTICUATRO (24) meses.

A continuación, se aporta un planning de la obra detallado por meses para cada uno de los capítulos del presupuesto.



Planning de obra.

	CAPITULOS	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	PEM	PEC	%	
1	ACTUACIONES PREVIAS Y ACONDICIONAMIENTO DEL TERRE	7.954,91	7.954,91																							15.909,81	18.932,67	0,33%	
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	56.863,29	56.863,29	56.863,29																						170.589,86	203.001,93	3,50%	
3	INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO	17.124,09	17.124,09																	17.124,09	17.124,09					68.496,34	81.510,64	1,40%	
4	CIMENTACIONES			83.666,35	83.666,35	83.666,35	83.666,35																			334.665,40	398.251,83	6,86%	
5	ESTRUCTURA				106.859,52	106.859,52	106.859,52	106.859,52	106.859,52	106.859,52																641.157,10	762.976,95	13,14%	
6	FACHADAS							54.087,26	54.087,26	54.087,26	54.087,26	54.087,26	54.087,26													324.523,56	386.183,04	6,65%	
7	CUBIERTAS									39.929,50	39.929,50	39.929,50	39.929,50	39.929,50												199.647,48	237.580,50	4,09%	
8	PARTICIONES Y ALBAÑILERÍA												64.782,14	64.782,14	64.782,14	64.782,14	64.782,14									323.910,71	385.453,74	6,64%	
9	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA													58.979,36	58.979,36	58.979,36	58.979,36									235.917,45	280.741,77	4,84%	
10	REVESTIMIENTO INTERIORES														77.646,13	77.646,13	77.646,13	77.646,13	77.646,13	77.646,13	77.646,13	77.646,13	77.646,13			621.169,00	739.191,11	12,73%	
11	AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIONES										32.037,68	32.037,68	32.037,68													96.113,03	114.374,51	1,97%	
12	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA																		17.774,06	17.774,06	17.774,06					53.322,17	63.453,38	1,09%	
13	INSTALACIÓN ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN																42.564,12	42.564,12	42.564,12	42.564,12	42.564,12	42.564,12	42.564,12	42.564,12	42.564,12	340.512,95	405.210,41	6,98%	
14	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	53.278,92	53.278,92																								106.557,84	126.803,83	2,18%
15	INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN, CLIMATIZACIÓN Y ACS														70.439,86	70.439,86	70.439,86	70.439,86	70.439,86	70.439,86	70.439,86	70.439,86				563.518,85	670.587,43	11,55%	
16	INSTALACIONES ESPECIALES										15.160,84	15.160,84	15.160,84	15.160,84	15.160,84	15.160,84	15.160,84	15.160,84								121.286,71	144.331,18	2,49%	
17	INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA									10.319,36	10.319,36	10.319,36	10.319,36	10.319,36	10.319,36	10.319,36										72.235,55	85.960,30	1,48%	
18	EQUIPAMIENTO																				43.792,70	43.792,70	43.792,70	43.792,70	43.792,70	218.963,51	260.566,58	4,49%	
19	URBANIZACIÓN	39.193,84	39.193,84																					39.193,84	39.193,84	156.775,34	186.562,65	3,21%	
20	CONTROL DE CALIDAD	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	1.471,15	35.307,55	42.015,98	0,72%	
21	GESTIÓN DE RESIDUOS	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	3.374,89	80.997,47	96.386,99	1,66%	
22	SEGURIDAD Y SALUD	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	4.038,79	96.930,84	115.347,70	1,99%	

PRESUPUESTO PARCIAL TEMPORAL (PEM)	183.299,86	183.299,86	149.414,46	199.410,69	199.410,69	199.410,69	169.831,60	169.831,60	220.080,46	160.419,46	160.419,46	225.201,61	198.056,03	306.212,52	306.212,52	338.457,27	214.695,77	217.308,98	234.433,07	278.225,77	243.327,63	95.241,65	134.435,48	91.871,36	-		
PRESUPUESTO PARCIAL TEMPORAL A ORIGEN (PEM)	183.299,86	366.599,72	516.014,18	715.424,88	914.835,57	1.114.246,27	1.284.077,87	1.453.909,47	1.673.989,94	1.834.409,40	1.994.828,86	2.220.030,47	2.418.086,50	2.724.299,02	3.030.511,53	3.368.968,80	3.583.664,57	3.800.973,55	4.035.406,62	4.313.632,39	4.556.960,02	4.652.201,67	4.786.637,16	4.878.508,52	4.878.508,52		
PRESUPUESTO PARCIAL TEMPORAL (PEC)	218.126,83	218.126,83	177.803,21	237.298,73	237.298,73	237.298,73	202.099,61	202.099,61	261.895,75	190.899,16	190.899,16	267.989,91	235.686,68	364.392,89	364.392,89	402.764,15	255.487,96	258.597,69	278.975,35	331.088,67	289.559,88	113.337,56	159.978,23	109.326,92	-		
PRESUPUESTO PARCIAL TEMPORAL A ORIGEN (PEC)	218.126,83	436.253,66	614.056,88	851.355,60	1.088.654,33	1.325.953,06	1.528.052,66	1.730.152,27	1.992.048,03	2.182.947,19	2.373.846,35	2.641.836,26	2.877.522,94	3.241.915,83	3.606.308,72	4.009.072,88	4.264.560,84	4.523.158,53	4.802.133,88	5.133.222,55	5.422.782,43	5.536.119,99	5.696.098,22	5.805.425,14	5.805.425,14		
PRESUPUESTO PARCIAL TEMPORAL (%) A ORIGEN	3,76%	7,51%	10,98%	14,66%	18,75%	22,84%	26,32%	29,80%	34,31%	37,60%	40,89%	45,51%	49,57%	55,84%	62,12%	69,06%	73,46%	77,91%	82,72%	88,42%	93,41%	95,36%	98,12%	100,00%	-		

Madrid, diciembre de 2023

  
SAN JUAN ARQUITECTURA  
S.L.

## **6. Justificación de precios (Arts. 100 a 102 de la L.C.S.P. y arts. 127.1 y 130 R.G.L.C.A.P.).**

Para el cálculo y obtención de los precios de las distintas partidas, se han utilizado los precios de mercado para los distintos materiales, mano de obra y maquinaria.

La confección de los precios descompuestos está basada en rendimientos de mano de obra y maquinaria de la Base de Precios de la Construcción de la Comunidad de Madrid 2022 – Área 1 y en el Generador de Precios de CYPE 2022.

Se incluyen en el DOC-04. MEDICIONES Y PRESUPUESTO los preceptivos listados de Precios Unitarios, Precios Auxiliares y Precios Descompuestos que han servido de base para la elaboración del presupuesto.

## **7. Cálculo y justificación de Costes Indirectos (Art. 130 R.G.L.C.A.P.)**

El Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público establece la obligación de determinar los Costes Indirectos, aunque por otra parte la Orden Ministerial (Obras Públicas) de 12 de junio de 1968, limita su cuantía a un 5 % de los Costes Directos. Así pues, una vez calculados éstos para cada unidad de obra, su coste indirecto asociado se puede obtener como un determinado porcentaje de los mismos, respetando la limitación antes expuesta.

Igualmente es reseñable que, en la misma Orden Ministerial anteriormente citada, se considera un porcentaje adicional por imprevistos, limitado superiormente según el tipo de obra de que se trate. Así, para el caso de obras terrestres, ese sobreporcentaje queda limitado al 1 %; para el caso de las obras fluviales, al 2 %; y para el caso de las obras marítimas, al 3 %.

En definitiva, y para el caso que nos atañe, esto es, obra terrestre, el porcentaje máximo aplicable sobre los costes directos para obtener los indirectos asociados, es el 6 %.

En la confección del presupuesto se han utilizado unos costes indirectos del 3%. Por ello, y para cada unidad de obra, se tendrá que el precio de la misma será igual a  $Cd+0,03 \times Cd$ , o, lo que es lo mismo,  $1,03 \times Cd$ . A continuación, se adjunta un cuadro con la justificación de dichos costes indirectos:

CALCULO JUSTIFICATIVO DEL % REFERENTE A COSTES INDIRECTOS					
- Cálculo según Orden 12 de Junio de 1.968 (B.O.E. 25/7/68)					
Coste Directo del P.E.M.-		4.736.416,04 € euros		PLAZO.- 24 meses	
P.E.M. Total (Coste Directo+Coste Indirecto).		4.878.508,52 € euros			
COSTES INDIRECTOS					
COSTES PREVISTOS (K1)					
COSTES VARIABLES		PRECIO	PARTICIP.	PLAZO	IMPORTE
PERSONAL					
Jefe de Obra	1.755,34 €	100%	24	42.128,16 €	
Encargado	1.400,70 €	100%	24	33.616,80 €	
Administrativo de Obra	1.559,34 €	0%	24	0,00 €	
Jefe de Instalaciones	1.594,70 €	0%	24	0,00 €	
Peón trasiegos obra	1.478,78 €	0%	24	0,00 €	
INSTALACIÓN DE CASETAS					
Caseta oficina obra (Tipo 1)	75,00 €	0	24	0,00 €	
Caseta oficina obra (Tipo 2)	95,00 €	1	24	2.280,00 €	
Caseta almacén (Tipo 1)	75,00 €	0	24	0,00 €	
Caseta almacén (Tipo 2)	95,00 €	1	24	2.280,00 €	
CONSUMOS					
Consumo agua, luz, teléfono	200,00 €	1,00	24	4.800,00 €	
Varios (medios de elevación,...)	150,00 €	1,00	24	3.600,00 €	
IMPORTE C. I. VARIABLES.-				88.704,96 €	1,87%
COSTES FIJOS		PRECIO	PARTICIP.	NUMERO	IMPORTE
GRUA: Mont., desm., cim., leg.	2.924,36 €	100%	1	2.924,36 €	
Altas luz, agua teléfono	1.066,30 €	100%	1	1.066,30 €	
Acometidas provisionales	2.032,70 €	100%	1	2.032,70 €	
IMPORTE C. I. FIJOS.-				6.023,36 €	0,13%
TOTAL COSTES PREVISTOS (K1)				94.728,32 €	2,00%
COSTES IMPREVISTOS (K2)					
Para obra terrestre	TOTAL COSTES IMPREVISTOS (K2)				47.364,16 € 1,00%
Total % COSTES INDIRECTOS					
TOTAL COSTES PREVISTOS (K1)				94.728,32 €	2,00%
TOTAL COSTES IMPREVISTOS (K2)				47.364,16 €	1,00%
TOTAL COSTES INDIRECTOS (K1+K2)				142.092,48 €	3,00%

**8. Revisión de precios (Art. 103 y ss L.C.S.P., arts. 104 a 106 R.G.L.C.A.P., y art.8 RD55/2017, por el que se desarrolla la Ley 2/2015 de desindexación de la economía española)**

El artículo 103 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, establece en su apartado 5 lo siguiente:

“5. Salvo en los contratos de suministro de energía, cuando proceda, la revisión periódica y predeterminada de precios en los contratos del sector público tendrá lugar, en los términos establecidos en este Capítulo, cuando el contrato se hubiese ejecutado, al menos, en el 20 por ciento de su importe y hubiesen transcurrido dos años desde su formalización. En consecuencia, el primer 20 por ciento ejecutado y los dos primeros años transcurridos desde la formalización quedarán excluidos de la revisión.”

Procederá a la revisión de precios cuando se hubiese ejecutado, al menos, en un 20% de su importe y hubiese transcurrido dos años desde su formalización. En consecuencia no procede la revisión ya que el plazo de ejecución de la obra es de 2 años.

## 9. Presupuesto para conocimiento de la Administración (Art. 127 R.G.L.C.A.P.).

1	ACTUACIONES PREVIAS Y ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	15.909,81	0,33%
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	170.589,86	3,50%
3	INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO	68.496,34	1,40%
4	CIMENTACIONES	334.665,40	6,86%
5	ESTRUCTURA	641.157,10	13,14%
6	FACHADAS	324.523,56	6,65%
7	CUBIERTAS	199.647,48	4,09%
8	PARTICIONES Y ALBAÑILERÍA	323.910,71	6,64%
9	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	235.917,45	4,84%
10	REVESTIMIENTO INTERIORES	621.169,00	12,73%
11	AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIONES	96.113,03	1,97%
12	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	53.322,17	1,09%
13	INSTALACIÓN ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN	340.512,95	6,98%
14	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	106.557,84	2,18%
15	INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN, CLIMATIZACIÓN Y ACS	563.518,85	11,55%
16	INSTALACIONES ESPECIALES	121.286,71	2,49%
17	INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA	72.235,55	1,48%
18	EQUIPAMIENTO	218.963,51	4,49%
19	URBANIZACIÓN	156.775,34	3,21%
20	CONTROL DE CALIDAD	35.307,55	0,72%
21	GESTIÓN DE RESIDUOS	80.997,47	1,66%
22	SEGURIDAD Y SALUD	96.930,84	1,99%

**TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL** (INCLUYE 3% COSTES INDIRECTOS)..... **4.878.508,52 €**

13 % GASTOS GENERALES..... 634.206,11 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL..... 292.710,51 €

SUMA G.G. Y B.I..... 926.916,62 €

**TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA SIN IVA** **5.805.425,14 €**

CONTRATA GESTIÓN DE RESIDUOS 96.386,99 €

IVA GESTIÓN DE RESIDUOS (10%) 9.638,70 €

CONTRATA OBRA SIN GESTIÓN DE RESIDUOS 5.709.038,15 €

IVA OBRA SIN GESTIÓN DE RESIDUOS (21%) 1.198.898,01 €

**TOTAL CONTRATA CON IVA** **7.013.961,85 €**

Asciende el presente presupuesto a la cantidad de SIETE MILLONES TRECE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS.

#### **10. Justificación cumplimiento de la Normativa Técnica.**

Para la redacción del presente proyecto se ha tenido en cuenta toda la normativa técnica, reglamentos y disposiciones preceptivas a la naturaleza del proyecto, de carácter estatal, autonómico y municipal, las instrucciones técnicas que les son de obligado cumplimiento, así como las Ordenanzas municipales.

#### **11. Justificación cumplimiento de la Normativa Urbanística.**

Para la redacción del presente proyecto se ha tenido en cuenta la Normativa Urbanística vigente. Dicha justificación se incluye en la Memoria Descriptiva del Proyecto.

#### **12. Justificación necesidad de Estudio Geotécnico.**

El artículo 233 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, establece en su apartado 3 lo siguiente:

“3. Salvo que ello resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que esta se va a ejecutar, así como los informes y estudios previos necesarios para la mejor determinación del objeto del contrato.”

Por la naturaleza de la obra es necesario incorporar un Estudio Geotécnico de los terrenos. Dicho Estudio se incluye como Anejo en el presente Proyecto de Ejecución y se ha tenido en cuenta en el cálculo de la estructura.

#### **13. Justificación del Estudio de Gestión de Residuos.**

Se incluye en el presente proyecto el ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, redactado según las especificaciones y normativa vigente, siendo éste coherente y específico con el contenido de la obra.

La normativa vigente de aplicación es la siguiente:

- RD 105/2008, que regula la Producción y Gestión de los residuos de Construcción y Demoliciones (art 4.1.a)
- -EY 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

El presupuesto de gestión de residuos se ha realizado con precios unitarios y costes indirectos coincidentes con el presupuesto del proyecto, el cual incorpora éste presupuesto como capítulo independiente.

#### **14. Justificación del Plan de Control de Calidad.**

Se incluye en el presente proyecto el PLAN DE CONTROL DE CALIDAD, redactado según las especificaciones y normativa vigente, siendo éste coherente y específico con el contenido de la obra, incluyendo los materiales e instalaciones a ensayar.

La normativa vigente de aplicación es la siguiente:

- Art. 233.1.c de la L9/2017, art. 127.1. RGLCAP
- Cláusula 38 Pliego Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado (PCAGCOE)

El presupuesto de control de calidad se ha realizado con precios unitarios y costes indirectos coincidentes con el presupuesto del proyecto y se incluye en el presupuesto general en capítulo independiente.

#### **15. Justificación del Estudio de Seguridad y Salud.**

Se incluye en el presente proyecto el correspondiente. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD redactado según las especificaciones y normativa vigente, siendo éste coherente y específico con el contenido de la obra.

La obra proyectada requiere la redacción de un Estudio de Seguridad y Salud cumpliéndose el artículo 4. "Obligatoriedad del estudio de seguridad y salud o del estudio básico de seguridad y salud en las obras" del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, del Ministerio de la Presidencia, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, al verificarse que se da alguno de los supuestos siguientes:

- "a) Que el presupuesto de ejecución por contrata incluido en el proyecto sea igual o superior a 450.760,00 €.
- b) Que la duración estimada sea superior a 30 días laborables, empleándose en algún momento a más de 20 trabajadores simultáneamente.
- c) Que el volumen de mano de obra estimada, entendiendo por tal la suma de los días de trabajo del total de los trabajadores en la obra, sea superior a 500.
- d) Las obras de túneles, galerías, conducciones subterráneas y presas."

La normativa vigente de aplicación es la siguiente:

- Art. 233, g de la L9/21017CSP, art. 127.1. RGLCAP
- RD. 1627/1997, de 24 de octubre, de Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.

El presupuesto de seguridad y salud se ha realizado con precios unitarios y costes indirectos coincidentes con el presupuesto del proyecto, el cual incorpora éste presupuesto como capítulo independiente.

## **16. Justificación del Estudio de Impacto Ambiental.**



El artículo 41 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, establece que:

“Deberán someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades las relacionadas en el Anexo Quinto de esta Ley, con las particularidades previstas en los artículos siguientes.”

La actividad prevista en el presente proyecto no está contemplada en el anexo de la citada ley ni el Reglamento para la ejecución de la ley, por tanto, no es preceptiva la redacción de Estudio de Impacto Ambiental.

## **17. Certificación de eficiencia energética del edificio.**

El artículo 2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, establece en su punto 2 lo siguiente:

“1. Este Procedimiento básico será de aplicación a:

- a) Edificios de nueva construcción.
- b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor.
- c) Edificios o partes de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m<sup>2</sup> y que sean frecuentados habitualmente por el público.

2. Se excluyen del ámbito de aplicación:

- a) Edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, siempre que cualquier actuación de mejora de la eficiencia energética alterase de manera inaceptable su carácter o aspecto, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determine los elementos inalterables.
- b) Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas.
- c) Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.

d) Edificios industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales, o partes de los mismos, de baja demanda energética. Aquellas zonas que no requieran garantizar unas condiciones térmicas de confort, como las destinadas a talleres y procesos industriales, se considerarán de baja demanda energética.

e) Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m2.

f) Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.

g) Edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25 por ciento de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.”

La calificación energética del edificio se incluye como Anejo al presente Proyecto de Ejecución.

La normativa vigente de aplicación es la siguiente:

- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia de los edificios

Madrid, julio de 2021



Miguel San Juan  
SAN JUAN ARQUITECTURA S.L.