

INFORME SOBRE LA ADECUACIÓN DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN A LOS PRECIOS DEL MERCADO, DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, COORDINACIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD DURANTE LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO, DIRECCIÓN DE OBRA, DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA Y COORDINACIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA DEMOLICIÓN DEL ACTUAL CENTRO DE SALUD DE CAZORLA (JAÉN) Y LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CENTRO DE SALUD (CC 5003/26).

Antecedentes:

Con fecha 08/06/2026, la Intervención Central del SAS emite Solicitud de Información o Documentación sobre el expediente de la referencia, en el que se solicita Informe razonado sobre la adecuación del presupuesto base de licitación a los precios del mercado, concretando la necesidad que se trata de satisfacer, las características e importe calculado de las prestaciones objeto del contrato, y desglosando los costes tenidos en cuenta para su determinación.

Adecuación del presupuesto base de licitación a los precios del mercado.

El presupuesto base de licitación del contrato de servicios se ha calculado a partir del Presupuesto de Ejecución Material (en adelante PEM) estimado de la obra, obtenido, en lo relativo a la obra nueva y urbanización, de acuerdo a las ratios de coste por metro cuadrado recogidas en la publicación que actualiza cada año el Colegio Oficial de Arquitectos, el “Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material”, en concreto se ha utilizado la publicación de 2026.

En lo relativo a la demolición, el precio se ha obtenido de la base de costes de la construcción “Generador de precios CYPE” base pública totalmente accesible, que permite calcular según la tipología del edificio y el medio de demolición el precio unitario y a partir de él la repercusión por metro cuadrado.

Una vez estimado el presupuesto de ejecución material de la obra, se aplican determinados porcentajes y coeficientes correctores en función de varios factores como la superficie construida total obtenida del programa funcional de necesidades, la complejidad de la actuación, etc., para obtener de forma objetiva la cuantía de los honorarios profesionales correspondientes.

Por una parte, este concepto ya incluye en sí mismo una primera adecuación a los precios del mercado, ya que las ratios de coste por metro cuadrado que se han empleado para la estimación del PEM las establece el Colegio Oficial de Arquitectos a partir de las estadísticas que realiza sobre datos previos de mercado en obras terminadas, dividiendo el presupuesto final de las obras ya ejecutadas entre sus metros cuadrados construidos, por lo que se han tenido en cuenta los precios habituales en el mercado, como establece el artículo 101.7. de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

De esta forma las ratios empleadas en coste por m² que determinan el presupuesto de ejecución material de las obras son las siguientes:

Obra nueva	1.567,00 €/m ²	Centros de Salud y ambulatorios
Urbanización	149,00 €/m ²	Ajardinamiento de un terreno con elementos
Demoliciones	95,00 €/m ²	Base de coste de la construcción

Por otra parte, los últimos baremos orientativos de honorarios publicados por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, obtenidos en base al conocimiento de la estructura de costes habitual y los gastos generales operativos de la práctica profesional de los arquitectos, son una referencia apropiada y conveniente que establece el colegio profesional a modo de marco de referencia económico, que se entiende adecuado a los precios del mercado para dichos trabajos.

Más concretamente, los servicios objeto del contrato (la redacción de proyectos técnicos, las funciones de dirección técnica de las obras y las coordinaciones de seguridad y salud correspondientes) se encuentran claramente definidos y el cálculo de sus tarifas respectivas se recoge de forma detallada en dichos baremos de honorarios.

Necesidad que se trata de satisfacer.

Entre los objetivos incluidos en el Plan de Infraestructuras 2020-2030, elaborado de conformidad con el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 26 de febrero de 2019, figura el nuevo Centro de Salud de Cazorla (Jaén).

En la actualidad, el edificio ubicado en la parcela que albergaba el Centro de Salud de la localidad presenta importantes deficiencias, tanto en sus elementos constructivos como en sus instalaciones, requiriendo una actuación integral que las resuelva para garantizar su funcionamiento adecuado en los años sucesivos.

Todas estas circunstancias hacen aconsejable acometer una actuación global de demolición del edificio existente y la construcción de un edificio que albergue el nuevo Centro de Salud, así como la ordenación de toda la superficie libre resultante.

En desarrollo de este objetivo, la necesidad que se trata de satisfacer es la redacción de un proyecto técnico de demolición del actual Centro de Salud en Cazorla (Jaén) y de construcción del nuevo Centro de Salud, así como las funciones de dirección técnica de las obras y las coordinaciones de seguridad y salud correspondientes.

Características e importe calculado de las prestaciones objeto del contrato.

El sistema de determinación del precio consiste en la aplicación de honorarios por tarifas, conforme establece el artículo 309 de la LCSP, aplicando las tablas o escalas de precios para la valoración de los trabajos profesionales, contempladas asimismo en el artículo 197 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Más concretamente, el sistema de cálculo de honorarios se basa en los últimos Baremos Orientativos de Honorarios publicados por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, y su utilización se adapta a las características concretas de esta actuación profesional.

El cálculo matemático de los honorarios según la metodología antes descrita se recoge en la siguiente tabla:

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO		29/06/2026	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN	BndJA4WP6VBUFR299QXSQQPK56A5NV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

PROYECTO	CENTRO DE SALUD CAZORLA	Superficie útil	1.526,00
CENTRO	CAZORLA (JAÉN)	Sup. Construida	2.594,20
PROGRAMA FUNCIONAL	20/11/2025	Sup. Parcela	8.855,00
FECHA DE LA ESTIMACIÓN	05/03/2026	Sup. a demoler	1.347,27

(Coeficientes según tablas de los Baremos de Honorarios del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos)

coef C = 0,091	ver cuadro pg 53
coef K = 1,00	
coef ESS = 0,0020	ver cuadro pg 120
coef EBSS = 0,000	ver cuadro pg 121

ESTIMACIÓN DEL COSTE DE EJECUCIÓN DE LA OBRA:

TIPO DE ACTUACION	Sup. construida m2	P.E.M. OBRA euros/m2	COSTE LICIT. OBR/ euros/m2	P.E.M. euros	P. LICIT. OBRA euros
OBRA NUEVA	2.594,20	1.567,00	2.256,32	4.065.111,40	5.853.353,90
URBANIZACIÓN	1.771,00	149,00	214,55	263.879,00	379.959,37
DEMOLICIÓN	1.347,27	95,00	136,79	127.990,65	184.293,74
				0,00	0,00
TOTAL OBRA				4.456.981,05	6.417.607,01

CALCULO DE HONORARIOS TOTALES

		sobre el PEM	IVA 21%	LICITACION
S/ P.E.M. DE OBRA NUEVA Y SIN INCLUIR ESTUDIO GEOTECNICO		euros		euros
REDACCION PROYECTO	H = 0,70*C*PEM*K	275.756,69	57.908,90	333.665,59
DIRECCION DE OBRA	H = 0,30*C*PEM*K	118.181,44	24.818,10	142.999,54
DIRECCION EJECUCION DE OBRA	H = 0,30*C*PEM*K	118.181,44	24.818,10	142.999,54
ESS COORD SS DURANTE REDACC PROJ	H = ESS*PEM*K	8.657,98	1.818,18	10.476,16
ESS COORD SS DURANTE EJECUCION OBRA	H = ESS*PEM*K	8.657,98	1.818,18	10.476,16
TOTAL RP Y DO		529.435,53	111.181,46	640.616,99

El importe total de estos honorarios se desglosa en los siguientes costes:

COSTES DIRECTOS (suma de los gastos salariales y sociales):	468.527,02	
COSTES INDIRECTOS (suma de los gastos generales y beneficio industrial):	60.908,51	

De los cálculos recogidos en la tabla anterior se deduce lo siguiente:

Presupuesto base de licitación:

Presupuesto SIN IVA: 529.435,53 €

IVA 21%: 111.181,46 €

TOTAL: 640.616,99 €

Desglosado en:

1. Presupuesto de Redacción del Proyecto y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la elaboración del proyecto: 344.141,75 € [284.414,67 € + 59.727,08 € (IVA 21%)]

Desglosado en:

1.1. Proyecto Básico: 116.782,96 € [96.514,84 € + 20.268,12 € (IVA 21%)]

1.2. Proyecto de Ejecución: 216.882,63 € [179.241,85 € + 37.640,78 € (IVA 21%)]

1.3. Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante

la elaboración del proyecto:10.476,16 € [8.657,98 € + 1.818,18 € (IVA 21%)]

2. Presupuesto de Dirección de obra, Dirección de ejecución de obra y Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras: 296.475,24 € [245.020,86 € + 51.454,38 € (IVA 21%)]

2.1. Dirección de obra: 142.999,54 € [118.181,44 € + 24.818,10 € (IVA 21%)]

Desglosado en:

2.1.1. Fase de ejecución de obra: 128.699,58 € [106.363,30 € + 22.336,28 € (IVA 21%)]

2.1.2. Certificación final: 7.149,98 € [5.909,07 € + 1.240,91 € (IVA 21%)]

2.1.3. Liquidación: 7.149,98 € [5.909,07 € + 1.240,91 € (IVA 21%)]

2.2. Dirección de ejecución de obra: 142.999,54 € [118.181,44 € + 24.818,10 € (IVA 21%)]

Desglosado en:

2.2.1. Fase de ejecución de obra: 128.699,58 € [106.363,30 € + 22.336,28 € (IVA 21%)]

2.2.2. Certificación final: 7.149,98 € [5.909,07 € + 1.240,91 € (IVA 21%)]

2.2.3. Liquidación: 7.149,98 € [5.909,07 € + 1.240,91 € (IVA 21%)]

2.3. Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante

la ejecución de las obras: 10.476,16 € [8.657,98 € + 1.818,18 € (IVA 21%)]

Desglosado en:

2.3.1. Aprobación del Plan de Seguridad y Salud: 3.142,84 € [2.597,39 € + 545,45 € (IVA 21%)]

2.3.2. Seguimiento del Plan de Seguridad y Salud: 7.333,32 € [6.060,59 € + 1.272,73 € (IVA 21%)]

Desglose de los costes tenidos en cuenta para su determinación.

Del importe total de los honorarios, forman parte de los costes directos los correspondientes a gastos salariales y sociales, y los costes indirectos los constituyen los gastos generales de infraestructura de funcionamiento y el beneficio industrial, estimándose que estos costes alcanzan el 13%.

Los honorarios por gastos de desplazamientos originados por la dirección de las obras, se encuentran incluidos en el presupuesto de dirección.

En cuanto a los supuestos establecidos en el artículo 101.2. de la LCSP, en el cálculo del valor estimado del contrato se consideran incluidos todos los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, otros costes que se deriven de la ejecución material de los servicios, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

También se ha tenido en consideración que para este contrato no se ha previsto ninguna forma de opción eventual, ni eventuales prórrogas del contrato, ni abonar primas o efectuar pagos a los candidatos o licitadores.

EL JEFE DEL SERVICIO DE PROYECTOS Y OBRAS

PEDRO JOSE MADUEÑO MADUEÑO		29/06/2026	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN	BndJA4WP6VBUFR299QXSQQPK56A5NV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	