

bab / arquitectos

bab / arquitectos
C. Duque de Sesto 10, Local Izquierdo
28009 Madrid · 91 429 68 62

bab@bab-arquitectos.com

bab-arquitectos.com

50 AÑOS
/ de arquitectura

ADENDA AL PROYECTO DE REHABILITACIÓN PARCIAL
DEL COMPLEJO INDUSTRIAL DE SAN CARLOS EN
RIÓPAR, (ALBACETE) PARA HOSPEDERÍA –
RESTAURANTE, ZONA DE EVENTOS Y MUSEO.

Atendiendo a las estipulaciones establecidas en la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de 2017 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 (en adelante LCSP), así como, por el 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 han de realizar la siguiente adenda al proyecto:

1.- La obra fue clasificada la obra como "Obra de Reforma" mientras que, atendiendo al del artículo 232.1 a) de la LCSP, la obra objeto del contrato se califica como "obras de primer establecimiento, reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación", y en relación con lo establecido en el apartado 7 del mismo artículo, se trata de **obras de rehabilitación** ya que tiene por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y dotando al edificio de una **nueva funcionalidad**.

2.- En cuanto a la clasificación del contratista, inicialmente establecida en la Memoria Administrativa del proyecto anteriormente citado, es errónea, al haberse contemplado el valor total y no **la anualidad media del contrato**.

En el proyecto básico y de ejecución, en el documento de memoria, en su apartado 1 MEMORIA ADMINISTRATIVA, se indica una clasificación "GRUPO C, SUBGRUPO 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 y 9, CATEGORÍA 6", sin embargo, se detecta que no fue tenido en cuenta el plazo de ejecución, 20 meses, y con ello, el valor anual medio que establece el RGLCAP.

Establece el artículo 36.5 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, que como regla general no es posible establecer una clasificación en más de cuatro subgrupos, así como que el importe parcial de la obra que dé lugar a la clasificación en un subgrupo deberá ser superior al 20 por 100 del precio total del contrato.

El resumen por capítulos del presupuesto del proyecto, es el que a continuación se transcribe:

RESUMEN DE PRESUPUESTO	CAPÍTULO RESUMEN IMPORTE.....	%
01 ACTUACIONES PREVIAS	53.456,28	1,20%
02 DESMONTADOS, DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES.....	154.814,72	3,48%
03 CONSOLIDACIONES Y REFUERZOS.....	64.762,51	1,46%
04 CIMENTACIONES.....	273.598,83	6,15%
05 ESTRUCTURA	230.066,60	5,17%
06 ALBAÑILERÍA.....	195.475,09	4,39%
07 AISLAMIENTOS, IMPERMEABILIZACIONES Y CUBIERTAS.....	351.588,32	7,90%
08 REVESTIMIENTOS, ALICATADOS, SOLADOS Y F. TECHOS.....	249.156,57	5,60%
09 CARPINTERÍA, CERRAJERÍA Y VIDRIERÍA	776.003,92	17,44%
10 URBANIZACION.....	340.900,16	7,66%
11 ASCENSORES.....	47.363,46	1,06%
12 INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO.....	90.098,38	2,03%
13 INSTALACION DE CLIMATIZACIÓN.....	473.334,00	10,64%
14 INSTALACION FONTANERÍA.....	83.434,47	1,88%
15 INSTALACION PISCINA Y Balsa	30.720,11	0,69%
16 INSTALACION VENTILACIÓN.....	56.686,79	1,27%
17 INSTALACION ELECTRICIDAD	515.746,93	11,59%
18 INSTALACION TELECOMUNICACIONES	80.655,97	1,81%
19 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	170.919,41	3,84%
20 VARIOS.....	109.986,59	2,47%
21 GAS.....	1.611,34	0,04%
22 CONTROL DE CALIDAD.....	11.422,17	0,26%
23 SEGURIDAD Y SALUD.....	57.049,18	1,28%
24 GESTION DE RESIDUOS.....	30.100,36	0,68%
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	4.448.952,16	
13,00 % Gastos generales	578.363,78	

6,00 % Beneficio industrial	266.937,13
Suma.....	845.300,91
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA	5.294.253,07
21% IVA	1.111.793,14
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	6.406.046,21
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA	5.294.253,07
Importe de las modificaciones previstas (IVA excluido).....	1.058.850,61
VALOR ESTIMADO.....	6.353.103,68
Duración del contrato	20 meses
Valor medio anual	3.811.861,97

Teniendo en cuenta que ninguno de los subgrupos supera el 20% del precio total del contrato, como se ha puesto de manifiesto en el resumen del presupuesto, se considera adecuado exigir la clasificación permitida en el artículo 36.5 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, que establece que “la clasificación en un grupo solamente podrá ser exigida cuando por la naturaleza de la obra resulte necesario que el contratista se encuentre clasificado en todos los subgrupos básicos del mismo”, añadiendo el artículo 36.5 que “*cuando solamente se exija la clasificación en un grupo o subgrupo, la categoría exigible será la que corresponda a la anualidad media del contrato, obtenida dividiendo su precio total por el número de meses de su plazo de ejecución y multiplicando por 12 el cociente resultante*”.

Con estas pautas, se determina un cambio de clasificación, siendo el **Grupo C, categoría 5**, de conformidad con lo establecido en el artículo 36.5 y 36.6 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre,

Por ello se redacta la presente adenda con intención de modificar la memoria administrativa del Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud de las obras de Rehabilitación parcial del Complejo Industrial de San Carlos en Riópar (Albacete), para Hospedería – Restaurante, Zona de eventos y Museo.

En Madrid, 05 de Diciembre de 2023

Enrique García Blázquez
 en representación de
 BAB Arquitectos Asociados