



Residencia de Mayores y Construcción Nueva Sede Colegial

Información y coste de la obra

- Dirección Facultativa: Don Alfonso Márquez Rodríguez:
- Dirección de Obra: Don Rafael Aceituno Daza.
- Empresa Constructora: Noaja.
- Precio Construcción Ampliación: 2.362.380,88€.
- Otros gastos: IVA; Honorarios Arquitecto; Honorarios Arquitecto Técnico; Tasas Municipales; Obra nueva, actos jurídicos documentados, seguros y otros e Imprevistos, : 537.717,86€.-
- Importe total de la inversión: 2.900.098,74€.-//.
- Naturaleza jurídica del contrato firmado: Contrato a Precio Alzado y Cerrado de licitación y ejecución de las obras





























CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES.....	48.440,29	2,05
2	CIMENTACION.....	258.872,64	10,96
3	SANEAMIENTO ENTERRADO.....	19.581,84	0,83
4	ESTRUCTURA.....	368.826,66	15,61
5	CUBIERTA.....	64.785,62	2,74
6	ALBAÑILERÍA.....	206.552,81	8,74
7	REVESTIMIENTOS.....	433.498,60	18,35
8	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZANTES.....	100.765,72	4,27
9	CARPINTERÍA PVC.....	79.107,75	3,35
10	CARPINTERÍA MADERA.....	57.403,42	2,43
11	CARPINTERÍA TALLER.....	47.623,42	2,02
12	INSTALACIÓN FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS.....	72.207,82	3,06
13	INSTALACIÓN SANEAMIENTO.....	20.710,21	0,88
14	INSTALACIÓN ASCENSOR Y MONTACAMAS.....	58.250,00	2,47
15	INSTALACIÓN CLIMATIZACIÓN VRF, ACS Y VENTILACIÓN.....	232.972,94	9,86
16	INSTALACION DE ELECTRICIDAD.....	87.932,24	3,72
17	INSTALACIÓN PARARRAYOS.....	625,00	0,03
18	INSTALACIÓN VARIAS.....	40.569,38	1,72
19	INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS.....	33.234,89	1,41
20	VIDRIOS.....	41.840,58	1,77
21	PINTURA.....	35.957,65	1,52
22	CONTROL DE CALIDAD.....	8.750,00	0,37
23	GESTION DE RESIDUOS.....	6.902,81	0,29
24	SEGURIDAD Y SALUD.....	10.000,00	0,42
25	INSTALACIÓN SUMINISTRO OXIGENO.....	26.968,59	1,14
		2.362.380,88	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		2.362.380,88	

Asciende el presupuesto de contrata, I.V.A. excluido, a la expresada cantidad de DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS con OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS





SUPERFICIES Y VALORACIÓN ECONÓMICA TOTAL EDIFICACIÓN

	Sup.	€/m2	Importe
RESIDENCIA	1.532,93	865,00	1.325.984,45 €
COLEGIO DE ENFERMERÍA	452,26	865,00	391.204,90 €
SÓTANOS POR SOLUCIÓN ESTRUCTURAL	1.211,11	385,00	466.277,35 €
ALMACÉN Y ARCHIVOS	163,63	430,00	70.360,90 €
PASEOS EXTERIORES	616,78	176,00	108.553,28 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA			2.362.380,88 €

(INCLUYENDO 15 % DE G.G. Y B.I.)





Ejecución final: 2.421.845,20 €

AMPLIACIÓN RESIDENCIA PERSONAS MAYORES

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES.....	48.440,29
2	CIMENTACION.....	258.872,64
3	SANEAMIENTO ENTERRADO.....	19.581,84
4	ESTRUCTURA.....	368.826,66
5	CUBIERTA.....	64.785,62
6	ALBAÑILERÍA.....	206.552,81
7	REVESTIMIENTOS.....	433.498,60
8	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZANTES.....	100.765,72
9	CARPINTERÍA PVC.....	79.107,75
10	CARPINTERÍA MADERA.....	57.403,42
11	CARPINTERÍA TALLER.....	47.623,42
12	INSTALACIÓN FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS.....	72.207,82
13	INSTALACIÓN SANEAMIENTO.....	20.710,21
14	INSTALACIÓN ASCENSOR Y MONTACAMAS.....	58.250,00
15	INSTALACIÓN CLIMATIZACIÓN VRF, ACS Y VENTILACIÓN.....	209.675,67
16	INSTALACION DE ELECTRICIDAD.....	80.501,99
17	INSTALACIÓN PARARRAYOS.....	625,00
18	INSTALACIÓN VARIAS.....	38.564,82
19	INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS.....	31.473,44
20	VIDRIOS.....	39.167,46
21	PINTURA.....	35.957,65
22	CONTROL DE CALIDAD.....	8.750,00
23	GESTION DE RESIDUOS.....	6.902,81
24	SEGURIDAD Y SALUD.....	10.000,00
25	INSTALACIÓN SUMINISTRO OXIGENO.....	26.307,34
26	CONTRADICTORIOS.....	97.292,22
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		2.421.845,20



Colegio Oficial de
Enfermería de Jaén





- Desviación Presupuestaria
Ejecución material de la obra:
 - Precio del contrato de ejecución: 2.382.380,88€
 - Precio de la Ejecución Final de la Obra: 2.421.845,20€.
 - Desviación cuantitativa: 39.464,32€
 - Desviación cualitativa : 1,65%.





Justificación Diferencia Ejecución Material

Diferencias de
superficie

EDIFICIO IZQUIERDO						
PLANTA	L (longitud)	A (ancho)	S TOTAL (m2)	Precio (€)	TOTAL	ANOTACIONES
P. Sótano	27,87	0,62	17,28	385,00 €	6.652,57 €	Precio para sótanos
P. Baja	16,55	0,51	8,44	865,00 €	7.301,03 €	Precio para residencia
P. Baja	16,55	0,46	7,61	176,00 €	1.339,09 €	Precio para exteriores
P. Baja	11,32	0,46	5,21	176,00 €	916,47 €	Precio para exteriores
P. Primera	20,15	1,04	20,96	865,00 €	18.126,94 €	Precio para residencia
SUBTOTAL					34.336,90 €	

EDIFICIO DERECHO						
PLANTA	L (longitud)	A (ancho)	S TOTAL (m2)	Precio (€)	TOTAL	ANOTACIONES
P. Sótano	20,15	0,48	9,67	385,00 €	3.723,72 €	Precio para sótanos
P. Baja	20,15	0,8	16,12	865,00 €	13.943,00 €	Precio para colegio
P. Primera	20,15	0,85	17,13	865,00 €	14.815,29 €	Precio para residencia
SUBTOTAL					32.482,01 €	

TOTAL					66.819,70 €	
-------	--	--	--	--	-------------	--



Razones que justifican dicha Diferencia

Razones técnicas: Informe suscrito por los Técnicos en fecha 10 de marzo

“ Ha habido un exceso de construcción debido a que el solar ha salido con mas tamaño del previsto, esto no se ha podido compensar dado que la dimensión que ha aumentado es la longitud paralela a la calle Cantaora Rosario López hasta las dos calles laterales (calle José María de la torre colmenero y Calle Alcalde Emilio Arroyo López que confinan el edificio completo de la residencia y de la ampliación, no permitiéndose el retranqueo y teniendo que hacer los dos edificios desde el edificio existente de la residencia hasta las calles laterales”.





Razones que justifican dicha Diferencia

Razones Jurídicas:

La existencia de un exceso de cabida en la superficie final de la ejecución material de la ampliación de la Residencia de Mayores y de la construcción de la nueva sede colegial, tiene encaje en la única excepción que prevé en contrato de ejecución de obra, al precio de licitación pactado y aprobado, cual es la alteración superficial, soluciones estructurales, aprobados por la Dirección Facultativa.





Capacidad Final Residencia de Mayores

- 22 habitaciones dobles, con capacidad para 2 personas = 44 usuarios
- 5 habitaciones dobles, reservadas como individuales =5 usuarios
- Total, habitaciones en la ampliación total, 27 nuevas habitaciones total: 49 nuevos usuarios
- Total, habitaciones uniendo los dos elementos el construido con la ampliación
- Total, 46 habitaciones dobles (24 +22 a), y 11 individuales (6 +5a) total, usuarios: 103 usuarios
- Se ha establecido una ocupación de 103 usuarios en el centro residencial de mayores del Colegio Oficial de Enfermería de Jaén.





FINANCIACIÓN: FONDOS PROPIOS Y OPERACION DE PASIVO

- Operación de pasivo: Préstamo Hipotecario concertado con Caja Rural, conforme a las siguientes condiciones:
 - Importe: // 2.900.093,74€.-//.
 - Tipo de Interés: a.-) interés fijo durante los tres primeros años al 3.5%; tras expiración de los tres años, se pasa a variable en base al Euribor a un año más el 1%.
 - Comisión de Apertura: 0,25%.
 - Plazo: 20 años, incluidos dos años de carencia.
 - Liquidación de intereses trimestral durante el período de carencia.
 - Período de disposición: las disposiciones se realizarán por hitos de obra en función de las certificaciones correspondientes revisadas y emitidas por personal técnico que designe la propia Caja Rural de Jaén.
 - Amortizaciones: las amortizaciones de capital e intereses, transcurrido el período de carencia, se realizarán mensualmente.





FINANCIACIÓN: FONDOS PROPIOS Y OPERACION DE PASIVO

- Operación de pasivo: Préstamo Hipotecario concertado con Caja Rural, conforme a las siguientes condiciones:
 - Importe: // 2.900.093,74€.-//.
 - Tipo de Interés: a.-) interés fijo durante los tres primeros años al 3.5%; tras expiración de los tres años, se pasa a variable en base al Euribor a un año más el 1%.
 - Comisión de Apertura: 0,25%.
 - Plazo: 20 años, incluidos dos años de carencia.
 - Liquidación de intereses trimestral durante el período de carencia.
 - Período de disposición: las disposiciones se realizarán por hitos de obra en función de las certificaciones correspondientes revisadas y emitidas por personal técnico que designe la propia Caja Rural de Jaén.
 - Amortizaciones: las amortizaciones de capital e intereses, transcurrido el período de carencia, se realizarán mensualmente.





Amortización del Préstamo: Cuota Resultante

Amortización durante la ejecución material de la obra, únicamente se han abonado intereses en atención al importe del préstamo dispuesto

Amortización tras la finalización de la ejecución material de la obra y la carencia pactada correspondiente a SEGUNDA FASE: 18.115,18€.

Amortización tras la finalización de la ejecución material de la obra y la carencia pactada correspondiente a PRIMERA FASE: 12.908,09€.





Amortización del Préstamo SEGUNDA FASE Cuota Resultante

1	25/11/2024	8458,33	0,00	8458,33	2900000,00
2	25/12/2024	8458,33	0,00	8458,33	2900000,00
3	25/01/2025	8458,33	0,00	8458,33	2900000,00
4	25/02/2025	8458,33	0,00	8458,33	2900000,00
5	25/03/2025	8458,33	0,00	8458,33	2900000,00
6	25/04/2025	8458,33	0,00	8458,33	2900000,00
7	25/05/2025	8458,33	0,00	8458,33	2900000,00
8	25/06/2025	8458,33	0,00	8458,33	2900000,00
9	25/07/2025	8458,33	0,00	8458,33	2900000,00
10	25/08/2025	8458,33	0,00	8458,33	2900000,00
11	25/09/2025	8458,33	0,00	8458,33	2900000,00
12	25/10/2025	8458,33	0,00	8458,33	2900000,00
13	25/11/2025	18115,18	9656,85	8458,33	2890343,15
14	25/12/2025	18115,18	9685,01	8430,17	2880658,14
15	25/01/2026	18115,18	9713,26	8401,92	2870944,88
16	25/02/2026	18115,18	9741,59	8373,59	2861203,29
17	25/03/2026	18115,18	9770,00	8345,18	2851433,29
18	25/04/2026	18115,18	9798,50	8316,68	2841634,79
19	25/05/2026	18115,18	9827,08	8288,10	2831807,71
20	25/06/2026	18115,18	9855,74	8259,44	2821951,97
21	25/07/2026	18115,18	9884,49	8230,69	2812067,48
22	25/08/2026	18115,18	9913,32	8201,86	2802154,16
23	25/09/2026	18115,18	9942,23	8172,95	2792211,93
24	25/10/2026	18115,18	9971,23	8143,95	2782240,70
25	25/11/2026	18115,18	10000,31	8114,87	2772240,39
26	25/12/2026	18115,18	10029,48	8085,70	2762210,91



Amortización del Préstamo:
Distribución de Responsabilidades: PRIMERA FASE

**Responsable del pago del recibo hipotecario mensual
inherente a la PRIMERA FASE: 12.908,09€**

DIRECTO: Colegio Oficial de Enfermería de Jaén, como obligado hipotecario.

INDIRECTO: Adjudicatario de la residencia, vía canon de gestión de la misma.

RESULTADO: “OPERACIÓN NEUTRA PARA EL COLEGIO”





Amortización del Préstamo:
Distribución de Responsabilidades: SEGUNDA FASE

Responsable del pago del recibo hipotecario mensual inherente a la SEGUNDA FASE: 18.115,18€:

DIRECTO: Colegio Oficial de Enfermería de Jaén, como obligado hipotecario.

DIRECTO: Colegio Oficial de Enfermería de Jaén (50,89%): **9.218,81€**

INDIRECTO: Adjudicatario de la residencia, vía canon de gestión de la misma (49,11%): **8.896,37€ .**

Dichas cantidades han sido dotadas presupuestariamente en el ejercicio 2026

