

## BLOQUE IV. TEMA 19.

EJECUCIÓN DE UNA OBRA.

FUNCIONES DE DIRECCIÓN Y CONTROL.

RÉGIMEN ECONÓMICO Y ACTUALIZACIÓN DE COSTES MEDIANTE ÍNDICES, COEFICIENTES Y LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE REVISIÓN DE PRECIOS

### 1. EJECUCIÓN DE UNA OBRA

#### 1.1. DOCUMENTACIÓN PREVIA

De acuerdo con la normativa vigente, todo proyecto debe definirse previamente con un proyecto. El Código Técnico de la Edificación (CTE), en su Art. 6, establece que el proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución.

En particular el **proyecto** definirá las obras proyectadas con el detalle adecuado a sus características, de modo que pueda comprobarse que las soluciones propuestas cumplen las exigencias básicas del CTE y demás normativa aplicable. Esta definición incluirá, al menos, la siguiente información:

- a) **Características técnicas mínimas** que deben reunir los **productos, equipos y sistemas** que se incorporen de forma permanente en el edificio proyectado, así como sus condiciones de suministro, las garantías de calidad y el control de recepción que deba realizarse.
- b) **Características técnicas** de cada **unidad de obra**, con indicación de las condiciones para su ejecución y las verificaciones y controles a realizar para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto. Se precisarán las medidas a adoptar durante la ejecución de las obras y en el uso y mantenimiento del edificio, para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos.
- c) **Verificaciones y las pruebas de servicio** que, en su caso, deban realizarse para comprobar las prestaciones finales del edificio.
- d) **Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado.**

#### 1.2. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

**A efectos de su tramitación administrativa**, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas:

- a) **Fase de proyecto básico.** Definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar las pertinentes autorizaciones administrativas (licencia municipal de obras, concesiones, etc.), pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio.

Aunque su contenido no permita verificar todas las condiciones que exige el CTE, definirá las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedirá su cumplimiento.

- b) **Proyecto de ejecución.** Desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la correspondiente autorización administrativa, salvo en aspectos legalizables. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista.

Por su parte, el Art. 7 de la Parte I del CTE establece las condiciones en la ejecución de las obras. En este sentido, establece que las obras de construcción del edificio se llevarán a cabo con sujeción al proyecto y sus modificaciones autorizadas por el director de obra previa conformidad del promotor, a la legislación aplicable, a las normas de la buena práctica constructiva, y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra.

### 1.3. DOCUMENTACIÓN DE OBRA

Durante la construcción de la obra se elaborará la documentación reglamentariamente exigible, que incluirá, al menos, los siguientes documentos:

- Documentación del **control de calidad** realizado a lo largo de la obra.
- Documentación de **seguimiento de obra**, integrada al menos por los siguientes documentos:
  - o **Libro de Órdenes y Asistencias** de acuerdo con lo previsto en el Decreto 462/1971, de 11 de marzo.
  - o **Libro de Incidencias en materia de seguridad y salud**, según el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.
  - o El **proyecto**, sus anejos y modificaciones debidamente autorizados.
  - o Las correspondientes **autorizaciones administrativas** (licencia de obras, concesiones...).
  - o La **apertura del centro de trabajo**.
- Documentación de **control de obra**, referida al control de recepción de productos, los controles de la ejecución y de la obra terminada.
- **Certificado final de obra** (CFO). En él, el director de ejecución de la obra certificará haberla dirigido de acuerdo con el proyecto, y el director de la obra certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el mencionado proyecto objeto de licencia.

### 1.4. CONTRATOS DE OBRA CON EL SECTOR PÚBLICO

En la ejecución de los **contratos de obras con el Sector Público** distinguimos las siguientes fases:

1. **Comprobación del replanteo**, extendiéndose el acta correspondiente que será firmada por las partes.
2. **La ejecución de las obras**, con estricta sujeción a las estipulaciones contenidas en el PCAP y al proyecto que sirve de base al contrato y conforme a las instrucciones que dieren al contratista la Dirección Facultativa y en su caso, el responsable del contrato en su ámbito de competencia.

## 2. FUNCIONES DE DIRECCIÓN Y CONTROL.

La **Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación** establece los **agentes** encargados de la Dirección y Control de las obras.

Cuando en el desarrollo de las obras intervengan **diversos técnicos** para dirigir las obras de proyectos parciales, lo harán bajo la **coordinación del director de obra**.

### 2.1. EL DIRECTOR DE OBRA.

#### 2.1.1. Quién es

Es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

En el caso de que existan proyectos parciales dirigidos por otros técnicos, actuará como coordinador de los mismos.

#### 2.1.2. **Obligaciones del director de obra:**

- a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante para la obra.

En el caso de obras de uso administrativo, sanitario, religioso, residencial, docente y cultural, la titulación habilitante será la de arquitecto.

Para el resto de casos, la titulación habilitante será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y

vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo c) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

- b) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.
- c) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.
- d) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra.
- e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- f) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- g) Las propias del Director de Ejecución de la Obra, en aquellos casos en los que el director de la obra y el director de la ejecución de la obra sea el mismo profesional.

## **2.2. EL DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.**

### **2.2.1. Quién es**

Es el agente que asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado. Junto con el director de Obra, compone la Dirección Facultativa. El director de la ejecución de la obra controlará la ejecución de cada unidad de obra verificando su replanteo, los materiales que se utilicen, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, así como las verificaciones y demás controles a realizar para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto, la legislación aplicable, las normas de buena práctica constructiva y las instrucciones de la dirección facultativa.

### **2.2.2. Obligaciones del director de la ejecución de la obra:**

- a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.  
  
En el caso de obras de uso administrativo, sanitario, religioso, residencial, docente y cultural, la titulación habilitante será la de arquitecto técnico.  
  
En los demás casos la dirección de la ejecución de la obra puede ser desempeñada, indistintamente, por profesionales con la titulación de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.
- b) Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.
- c) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.
- d) Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.
- e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.
- f) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada,

aportando los resultados del control realizado.

### 2.3. FUNCIONES CONJUNTAS DE LA DIRECCIÓN DE OBRA Y DE LA DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN.

Durante la construcción de las obras el director de obra y el director de la ejecución de la obra realizarán, según sus respectivas competencias, los controles siguientes:

- a) **Control de recepción** en obra de los **productos**, equipos y sistemas que se suministren a las obras. tiene por objeto comprobar que las características técnicas de los productos, equipos y sistemas suministrados satisfacen lo exigido en el proyecto.
- b) **Control de la obra terminada**. En la obra terminada, bien sobre el edificio en su conjunto, o bien sobre sus diferentes partes y sus instalaciones, parcial o totalmente terminadas, deben realizarse, además de las que puedan establecerse con carácter voluntario, las comprobaciones y pruebas de servicio previstas en el proyecto u ordenadas por la dirección facultativa y las exigidas por la legislación aplicable.

### 2.4. ENTIDADES Y LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

#### 2.4.1. Definiciones

- Son **entidades de control de calidad de la edificación** aquellas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable. Para el ejercicio de su actividad en todo el territorio español será suficiente con la presentación de una declaración responsable en la que se declare que cumple con los requisitos técnicos exigidos reglamentariamente ante el organismo competente de la Comunidad Autónoma en la que tenga su domicilio social o profesional.
- Son **laboratorios de ensayos** para el control de calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación. Para el ejercicio de su actividad en todo el territorio español será suficiente con la presentación de una declaración responsable por cada uno de sus establecimientos físicos desde los que presta sus servicios en la que se declare que estos cumplen con los requisitos técnicos exigidos reglamentariamente, ante los organismos competentes de la Comunidad Autónoma correspondiente.

#### 2.4.2. Obligaciones de las entidades y de los laboratorios de control de calidad:

- a) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al responsable técnico de la recepción y aceptación de los resultados de la asistencia, ya sea el director de la ejecución de las obras, o el agente que corresponda en las fases de proyecto, la ejecución de las obras y la vida útil del edificio.
- b) Justificar que tienen implantado un sistema de gestión de la calidad que define los procedimientos y métodos de ensayo o inspección que utiliza en su actividad y que cuentan con capacidad, personal, medios y equipos adecuados.

### 2.5. FUNCIONES DE DIRECCIÓN Y CONTROL EN EL SECTOR PÚBLICO

Con carácter general, el control en los contratos públicos es exhaustivo y reglado y se extiende desde la fase previa de preparación de los pliegos (que han de informarse por la Abogacía del estado), pasando por la propia licitación (fiscalización previa del gasto) y hasta la recepción final. El control de la ejecución, en concreto, se hace a través de las entregas y certificaciones parciales, sí. Y también del resto de medios definidos en la normativa común citada (Libro de Órdenes, Acta de comprobación de replanteo, etc.) Las modificaciones durante la obra, tienen también una regulación específica en el caso de que se trate de contratos públicos, y están también muy fiscalizadas, por la implicación económica que conllevan.

En las obras de la Administración, **la Administración desempeña el rol de uno (o varios) de los agentes recogidos en la LOE. En todo caso, podemos destacar dos figuras específicas en el proceso edificatorio (proyecto y obras) en el sector público:**

- **En materia de control de la ejecución de las obras**, lo habitual es nombrar un **Responsable del contrato (art.62 de la Ley 9/2017)**
  - 1. Con independencia de la unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato que figure en los pliegos, los órganos de contratación deberán designar un responsable del contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que aquellos le atribuyan. El responsable del contrato podrá ser una persona física o jurídica, vinculada a la entidad contratante o ajena a él.
  - 2. En los contratos de obras, las facultades del responsable del contrato serán ejercidas por el Director Facultativo conforme con lo dispuesto en los artículos 237 a 246.
- Por último, podemos destacar también la Supervisión de Proyectos, **regulada en el art. 235 de la nueva Ley de Contratos del Sector Público, la Ley 9/2017, modifica este precepto y señala lo siguiente:** “Antes de la aprobación del proyecto, cuando el presupuesto base de licitación del contrato de obras sea igual o superior a 500.000 euros, IVA excluido, los órganos de contratación **deberán solicitar un informe de las correspondientes oficinas o unidades de supervisión de los proyectos encargadas de verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario así como la normativa técnica que resulten de aplicación para cada tipo de proyecto.** La responsabilidad por la aplicación incorrecta de las mismas en los diferentes estudios y cálculos se exigirá de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 233 de la presente Ley.

En los proyectos de presupuesto base de licitación inferior al señalado, el informe tendrá carácter facultativo, salvo que se trate de obras que afecten a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra en cuyo caso el informe de supervisión será igualmente preceptivo”. (No olvidemos que los proyectos de la Administración no se someten a visado colegial).

### 3. RÉGIMEN ECONÓMICO Y ACTUALIZACIÓN DE COSTES MEDIANTE ÍNDICES, COEFICIENTES Y LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE REVISIÓN DE PRECIOS.

#### 3.1. RÉGIMEN ECONÓMICO

En el ámbito privado existe libertad de pactos en cuanto al régimen económico de contratación de las obras. Los más habituales son los siguientes:

1. **Obras a tanto alzado o precio cerrado.** Consiste en fijar de antemano el precio total, cerrado, de las obras proyectadas. Es importante destacar que el artículo 1593 del Código Civil señala que " el arquitecto o contratista que se encarga por un ajuste alzado de la construcción de un edificio u otra obra en vista de un plano convenido con el propietario del suelo, no puede pedir aumento de precio aunque se haya aumentado el de los jornales o materiales; pero podrá hacerlo cuando se haya hecho algún cambio en el plano que produzca aumento de obra, siempre que hubiese dado su autorización el propietario".

Aunque tradicionalmente este sistema se ha empleado en obras de escaso volumen, existe una variante de este sistema que se ha extendido en el ámbito privado para obras de gran complejidad. Se trata del contrato **Llave en Mano**. En él, el proyectista y el contratista son el mismo agente, agente que entrega al promotor el edificio ya en funcionamiento, sin tener que realizar ni burocracia ni otras formalidades, muchas veces ya tiene hasta el mantenimiento asignado. En este tipo de contratos, tanto el precio como el plazo de ejecución suelen estar cerrados de antemano y no se admiten aumentos.

2. **Por unidad de obra.** Consiste en fijar un precio cierto por cada unidad de obra que se deba ejecutar, de modo que el contratista deberá percibir el importe de todas aquellas unidades de obra que haya ejecutado, incrementada en los porcentajes de gastos generales y beneficio industrial que se fijen.

Estos precios de cada partida se fijan por agregación de precios de unidades más elementales, por lo que reciben el nombre de precios descompuestos. En algunos casos se pueden incorporar algunas partidas en las que no se han detallado las unidades elementales que las componen. Estas partidas, que se denominan partidas alzadas, deben evitarse en obras promovidas por la Administración, salvo que sean partidas de poca relevancia y su descomposición no añada claridad a la descripción de la misma.

Este régimen económico es el que establece la Administración Pública en la mayoría de sus contratos. La gran crítica que ha recibido tradicionalmente es que dificulta el control económico de las obras, ya que un exceso de medición de las unidades de obra implica un mayor gasto. Por el contrario, permite un gran control por parte del promotor en cuanto a la ejecución de las obras.

3. **Obras por Administración.** Mediante este sistema el promotor aporta los materiales, mientras que el contratista aporta exclusivamente la mano de obra. Habitualmente se utiliza en proyectos menores. El precio de esta mano de obra puede determinarse bien por jornales bien por horas de trabajo.

### 3.2. ABONO DE LA OBRA EJECUTADA

**En cuanto al abono de la obra ejecutada**, la forma más habitual es a través de la expedición de **certificaciones de obra**. La dirección de ejecución de la obra debe realizar la relación valorada a origen de las obras, en la que se detalla la medición ejecutada de cada una de las partidas incluidas en el proyecto. A la vista de esta relación valorada, la dirección de obra expide la correspondiente certificación (normalmente conocida como carátula) en la que se mide lo ejecutado a origen y lo ejecutado en el periodo anterior, determinándose entonces el importe de lo ejecutado en ese mes.

Las relaciones valoradas sólo podrán incluir los precios contratados en el proyecto. En las obras ejecutadas en el ámbito privado, se podrán incluir nuevos precios si previamente se han acordado por el promotor, director de obra y contratista. Este acuerdo se debe plasmar en la correspondiente Acta de Precios Contradictorios. Esta práctica no está permitida en el ámbito de las obras públicas. En este ámbito, las modificaciones deben incluirse en un proyecto modificado, que sustituye al vigente (y por lo tanto conlleva la misma tramitación que éste) que debe ser redactado en todo caso con anterioridad a la ejecución de las obras, ya que está expresamente prohibido la ejecución de ninguna partida que no esté contratada por la Administración.

En lo que se refiere las obras del Estado y sus Organismos autónomos, el marco normativo está definido por las siguientes normas:

1. **Ley 9/2017**, de 8 de noviembre, De Contratos del Sector Público
2. El RD 1098/2001 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
3. El Decreto 3854/1970, de 31 de diciembre, por el que se aprueba el Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado.

**El artículo 102 de la ley 9/2017 en relación al precio señala:**

- apartado 1. Los contratos del sector público tendrán siempre un **precio cierto**, que se abonará al contratista en función de la prestación realmente ejecutada y de acuerdo con lo pactado.
- Apartado 5. Los precios fijados en los contratos del sector público **podrán ser revisados** en los términos previstos en el Capítulo II de este Título, cuando deban ser ajustados, al alza o a la baja, para tener en cuenta las variaciones económicas de costes que acaezcan durante la ejecución del contrato.
- Apartado 7. la posible existencia de **precios provisionales**

**El art.241 en la nueva Ley 9/2017**, en relación a las **retribuciones a tanto alzado** señala:

- 1. Cuando la naturaleza de la obra lo permita, se podrá establecer el sistema de retribución a tanto alzado, sin existencia de precios unitarios, de acuerdo con lo establecido en los apartados siguientes cuando el criterio de retribución se configure como de precio cerrado o en las circunstancias y condiciones que se determinen en las normas de desarrollo de esta Ley para el resto de los casos.

- 2. El sistema de retribución a tanto alzado podrá, en su caso, configurarse como de precio cerrado, con el efecto de que el precio ofertado por el adjudicatario se mantendrá invariable no siendo abonables las modificaciones del contrato que sean necesarias para corregir errores u omisiones padecidos en la redacción del proyecto.
- 3. La contratación de obras a tanto alzado con precio cerrado requerirá que se cumplan determinadas condiciones señaladas en la ley.

### 3.3. ACTUALIZACIÓN DE COSTES

#### 3.3.1. Qué es

En los contratos administrativos la **revisión de precios** constituye el mecanismo clásico de actualización del precio del contrato. Tiene por objeto la modificación de la retribución o contraprestación económica que percibe el contratista por la ejecución del contrato.

El marco jurídico del régimen de aplicación de la revisión de precios viene definido en **los artículos art.103 a 105 de la Ley 9/2017, así como en el 104 y siguientes del RGLCAP.**

Como novedad de la Ley 9/2017, destacar que no cabe la revisión periódica no predeterminada o no periódica.

Entre sus características fundamentales destacar:

- que sirve para mantener el equilibrio económico durante el desarrollo del contrato.
- No modifica el precio del contrato, sino que actualiza el precio, al momento en que se ejecutan las diferentes unidades de obra.

#### 3.3.2. Condiciones

Será utilizada sólo en los **contratos de obras**, en los contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento y en aquellos en los que el período de recuperación de la inversión sea igual o superior a 5 años, que celebren las Administraciones Públicas.

Tendrán derecho a revisión de precios aquellos contratos de obra en cuyos Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares se haya previsto, y siempre que se cumplan las **dos condiciones** siguientes:

- a) Haya transcurrido **dos años** desde la formalización del contrato.
- b) Se haya **ejecutado al menos el 20% del importe** del contrato.

En consecuencia, el primer 20% ejecutado y los 2 primeros años transcurridos desde la **formalización** quedarán excluidos de la revisión.

#### 3.3.3. Aspectos generales

- El órgano de contratación fijará la fórmula de revisión periódica y predeterminada.
- Se realiza mediante unas fórmulas de revisión de precios que se aprueban por Consejo de Ministros, en base a unos índices mensuales de precios de los materiales básicos y de la energía necesarios para la ejecución de la obra.
- Los **índices** los elabora **mensualmente** el Instituto Nacional de Estadística (INE) y se publican en el BOE.
- Se basa en la diferencia del valor de los índices existentes entre la fecha de formalización del contrato (ÍNDICES INICIALES) (siempre que la formalización se produzca en el plazo de 3 meses desde la finalización del plazo de presentación de ofertas, o respecto a la fecha en que termine dicho plazo de 3 meses si la **formalización** se produce con posterioridad) y el momento en que se ejecuta el trabajo (ÍNDICES FINALES).
- Los **índices** reflejarán, al ALZA o a la BAJA, las variaciones reales de los precios de la energía y materiales básicos observados en el mercado.

- Revisión en casos de demora: Si el contratista incurre en mora, los índices de precios finales serán aquellos que correspondan a las fechas establecidas en el contrato para la realización de la prestación en plazo, salvo que los correspondientes al período real de ejecución produzcan un coeficiente inferior, en cuyo caso se aplicarán estos últimos. (Art. 104).
- Pago del importe de la revisión: De oficio, mediante el abono o descuento correspondiente en las certificaciones o pagos parciales o, excepcionalmente, cuando no hayan podido incluirse en las certificaciones o pagos parciales, en la liquidación del contrato. (Art. 105).
- Los **contratos menores** no serán objeto de revisión de precios. (duración no superior a 1 año)
- En PROYECTOS MODIFICADOS: Se aplica el 20% sobre el presupuesto ampliado ( o en su caso reducido), y el cómputo de los 2 años tendrá lugar desde la formalización del contrato primitivo.
- En PROYECTOS COMPLEMENTARIOS (Nuevo contrato): El porcentaje (20%) y el cómputo temporal (2 años) se hará de modo independiente al contrato inicial.
- El Consejo de Ministros podrá aprobar, previo informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado y de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, las fórmulas tipo de revisión periódica y predeterminada.
- El Comité Superior de Precios de Contratos del Estado determinará aquellas actividades donde resulte conveniente contar con una fórmula tipo, elaborará las fórmulas y las remitirá para su aprobación al Consejo de Ministros.
- En caso de que para un determinado tipo de contrato se hubieran aprobado fórmulas tipo, el órgano de contratación no podrá incluir en los pliegos ni en el contrato otra fórmula de revisión diferente.
- El INE elaborará los índices mensuales de los precios de los componentes básicos de costes incluidos en las fórmulas tipo de revisión de precios. Dichos índices reflejarán, al alza o a la baja, las variaciones reales de los precios de energía y materiales básicos observadas en el mercado, pudiendo ser únicos para todo el territorio nacional o bien, particularizarse según áreas geográficas.
- Mantendrá su vigencia el **RD 1359/2011**, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y las fórmulas tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y de contratos de suministro para la fabricación de armamento y equipamiento de las AAPP.
- El régimen de revisión de precios de los contratos cuyo expediente de contratación se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento que habrá de fijar los criterios de revisión periódica y predeterminada, será el que está establecido en los pliegos.
- Las fórmulas que se establezcan reflejarán la ponderación en el precio del contrato de los materiales básicos y de la energía, incorporados al proceso. No se incluirán en ellas el coste de la mano de obra, los costes financieros, los gastos generales o de estructura ni el beneficio industrial.

Por último, es importante destacar que, en la práctica, y en un contexto económico ciertamente restrictivo, la Administración del Estado está realizando un esfuerzo considerable para ajustar el precio final de sus obras al importe inicialmente adjudicado. En este sentido, se está restringiendo considerablemente la aplicación de revisión de precios, incluso en obras de grandes infraestructuras, como así lo demuestra la Resolución del Secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (Ministerio de Fomento) de 22 de abril de 2013 por la que, al amparo del Art. 86 del TRLCSP, declara la improcedencia de la revisión de precios en los contratos de obra y servicios en el ámbito de esa Secretaría de Estado.