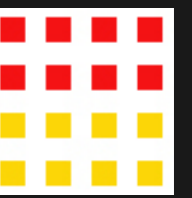


REVISIÓN DE PRECIOS EN OBRA PUBLICA (EDIFICACIÓN)  
PRICE REVISION IN PUBLIC WORKS (BUILDING)Raquel Amselem Moryoussef<sup>1,2,3</sup>, M. Luisa Collado López<sup>1,2,3</sup>, Pedro G. Salinas Martínez<sup>1,2,3</sup>  
Dpto. Construcciones Arquitectónicas<sup>1</sup>; Universitat Politècnica de València<sup>2</sup>; ETS. Ingeniería de Edificación<sup>3</sup>**Introducción**

Revisar un presupuesto es **modificar** o **actualizar** los costes contratados, como consecuencia de la variabilidad (generalmente ascendente) de los precios de los materiales, mano de obra y maquinaria.

**Concepto**

El **objeto** de la revisión de precios es tratar de eliminar o **reducir el riesgo económico** que el contrato pone a cargo del contratista y que aun siendo propio de la ejecución de la misma pueden sobrevenir circunstancias, que en el momento de la formalización del contrato ninguna de las partes podía prever. *Diremos que la **revisión de precios** tiene por objeto la **actualización de los precios pactados en el contrato** por un posible desfase de los mismos desde la fecha en que se aceptaron hasta el momento en que se justifica su abono mediante la certificación.*

**Introduction**

To review a budget is to **modify** or **update** the contracted costs, as a consequence of the (generally ascending) variability of the prices of materials, labor and machinery.

**Concept**

The **object** of the price review is to try to eliminate or **reduce the economic risk** that the contract puts in charge of the contractor and that even being specific to the execution of the same may happen circumstances, that at the time of formalization of the contract, none of the parties could foresee. We will say that **the price revision** aims to update **the prices agreed in the contract** for a possible lag of the same from the date they were accepted until the time when their payment is justified by certification.

**Ley de Contratos del Sector publico**

R.D. Legislativo de **30 de octubre de 2007** de Contratos del Sector Publico (BOE 31 octubre de 2007)  
La revisión de precios en los contratos regulados en esta Ley tendrá lugar en los términos establecidos en este Título cuando:

- El importe de la obra ejecutada **debe superar el 20%** del importe del contrato PEM.
- Que haya transcurrido **un año** desde la fecha de adjudicación.
- Debe **indicarse** en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

No son objeto de revisión el porcentaje del 20% citado anteriormente, ni el importe de la obra realizada en el primer año desde la fecha de adjudicación. El Pliego de Clausulas Administrativas Particulares deberá detallar la fórmula o sistema de revisión aplicable

**BOE 3443 de 31 de Marzo de 2015 / BOE 55/2017**

La revisión de precios en los contratos regulados en esta Ley tendrá lugar en los términos establecidos en este Título cuando:

- El importe de la obra ejecutada **debe superar el 20%** del importe del contrato PEM.
- Que haya transcurrido **dos años** desde la fecha de adjudicación.
- Debe **indicarse** en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

No son objeto de revisión el porcentaje del 20% citado anteriormente, ni el importe de la obra realizada en los dos primeros años desde la fecha de adjudicación.

**R.D.1359/2011**

El Pliego de Clausulas Administrativas Particulares deberá detallar la fórmula o sistema de revisión aplicable, que será invariable en toda la obra.

Las formulas que afectan a la edificación son:

- 19, obras de fábrica en general.
- 21, Edificios industriales con estructura de hormigón armado.
- 23, obras de edificación general.
- 24, obras de edificación general con alto componente de instalaciones.
- 25, obras de edificación general con alto componente de vidrio.
- 26, obras de edificación con alto componente de materiales metálicos e instalaciones y obras de edificación de oficinas.
- 27, obras de restauración de edificios.
- 28, obras de restauración de edificios con alto componente de maderas.

El término fijo, término que engloba los aspectos económicos de la obra que no son revisables se encuentra entre el 42% y el 57% según fórmulas.

Lo más importante, es que se pierde la objetividad en la elección de la fórmula que corresponda a cada obra en concreto. Basta advertir la subjetividad que se desprende en la calificación "*Obras de edificación con alto componente de materiales metálicos e instalaciones*".

Excluye de la relación la mano de obra (**Art 91 BOE 16/Nov/2011**)

**BOE 31/3/2015**

Para obras **posteriores a 1 de mayo de 2009**, se seguirán utilizando las formulas polinómicas oficiales de 2000 con la peculiaridad de que desaparece el término de la mano de obra incorporándose su coeficiente al termino independiente quedando de la siguiente forma: ejemplo formula 18.

$$K_t = 0.08 \frac{E_t}{E_o} + 0.12 \frac{C_t}{C_o} + 0.12 \frac{S_t}{S_o} + 0.10 \frac{Cr_t}{Cr_o} + 0.07 \frac{M_t}{M_o} + 0.51$$

En las obras **posteriores a Marzo de 2015** dejarán de aplicarse las formulas del RD 2000 para introducirse las nuevas fórmulas a menos que no existan índices aplicándose las antiguas pero sin el termino de Mano de obra

**BOE 31/3/2015**

For works **after May 1, 2009**, the official polynomial formulas of 2000 will continue to be used, with the peculiarity that the term of labor disappears, incorporating its coefficient into the independent term, leaving the following form: example formula 18.

In the works **after March 2015** the RD 2000 formulas will no longer be applied to introduce the new formulas unless there are no indexes applying the old ones but without the term of Labor

$$K_t = 0.04 \frac{A_t}{A_o} + 0.01 \frac{B_t}{B_o} + 0.08 \frac{C_t}{C_o} + 0.01 \frac{E_t}{E_o} + 0.02 \frac{F_t}{F_o} + 0.03 \frac{L_t}{L_o} + 0.08 \frac{M_t}{M_o} + 0.04 \frac{P_t}{P_o} + 0.01 \frac{Q_t}{Q_o} + 0.06 \frac{R_t}{R_o} + 0.15 \frac{S_t}{S_o} + 0.02 \frac{T_t}{T_o} + 0.02 \frac{U_t}{U_o} + 0.01 \frac{V_t}{V_o} + 0.42$$

**Law of contracts of the public sector**

R.D. Legislative of **October 30, 2007** of Contracts Public Sector(BOE October 31, 2007)  
The price revision of the contracts regulated in this Act will take place under the terms established in this Title when:

- The amount of the work executed **must exceed 20%** of the amount of the PEM contract.
- That one year has elapsed since the award date.
- It must be **indicated** in the Specific Administrative Clauses.

The percentage of the 20% mentioned above is not subject to revision, nor the amount of the work carried out in the first year from the award date.

The Specific Administrative Terms and Conditions should detail the applicable formula or revision system

**BOE 3443 of March 31, 2015 / BOE 55/2017**

The price revision of the contracts regulated in this Act will take place under the terms established in this Title when:

- The amount of the work executed **must exceed 20%** of the amount of the PEM contract
- That **two years** have elapsed since the award date
- It must be **indicated** in the Specific Administrative Clauses

The percentage of the 20% mentioned above is not subject to revision, nor the amount of the work carried out in the first two years from the award date.

**R.D.1359/2011**

The Specific Administrative Terms and Conditions should detail the applicable formula or system of revision, which will be invariable throughout the work.

The formulas that affect the building are:

- 19, factory works in general.
- 21, Industrial buildings with reinforced concrete structure.
- 23, general building works.
- 24, general building works with high facilities component.
- 25, general building works with high glass component.
- 26, building works with a high component of metallic materials and installation and office building works.
- 27, building restoration Works.
- 28, restoration works of buildings with high wood component. In total eight formulas.

The fixed term, a term that encompasses the economic aspects of the work that are not revisable, is between 42% and 57% according to formulas.

The most important thing is that objectivity is lost in the choice of the formula that corresponds to each specific work. It is enough to notice the subjectivity that emerges in the qualification "Building works with high component of metallic materials and facilities"

Excludes labor from the relationship (**Art 91 BOE 16 / Nov / 2011**).

**•Índices de Precios/ Price indexes**

Reflejan las oscilaciones del mercado / They reflect the market oscillations

- "t": índice de la fecha de ejecución / Index of the execution date
- "o": índice de la fecha de adjudicación / Index of the award date

- Fecha de **adjudicación** del contrato, siempre que **la adjudicación se produzca en el plazo de tres meses** desde la finalización de la presentación de ofertas.
- Fecha **final de presentación** de ofertas si han pasado los tres meses.
- Date of **award** of the contract, provided that **the award occurs within three months**, from the completion of submission of bids.
- **Final date for submission** of tenders if three months have passed.