

Expte.: A/OBR-010644/2021

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO DE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO PUNTUAL DE LAS PLANTAS 1ª, 2ª Y 5ª EN EDIFICIO DE OFICINAS EN PLAZA DE CHAMBERÍ NÚMERO 8 EN MADRID

De conformidad con lo que establece el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se exponen a continuación las necesidades que se tratan de satisfacer, así como las características y el importe de las prestaciones objeto del contrato de referencia.

La Comunidad de Madrid figura como arrendataria en el inmueble objeto del contrato, en virtud del contrato de arrendamiento de fecha de 31 de diciembre de 2012, entre ARPROMA, S.A. y la Comunidad de Madrid, con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023.

La condición décima del citado contrato prevé que la arrendataria queda autorizada para realizar por su cuenta y riesgo durante todo el arriendo cuantas obras crea oportunas para adaptar y acondicionar el local siempre que no afecten a la estructura ni a la seguridad de la edificación como tampoco a elementos comunes del edificio.

Mediante escritura de compraventa de 29 de julio de 2014 se enajena el inmueble por parte de Arproma S.A a Línea Directa Activos, S.L Sociedad Unipersonal disponiendo la cláusula octava que la parte compradora asumirá cualesquiera derechos y obligaciones que pudieran producirse en el futuro en relación con el edificio y, en particular, en el contrato de arrendamiento del edificio suscrito con fecha de 31 de diciembre de 2012.

La referencia del Inventario de Bienes Inmuebles es 1152.

El edificio se encuentra en correcto estado de conservación, si bien muchos materiales, acabados e instalaciones aún no han sido renovados y son aparentemente anteriores a la aplicación del Código Técnico de la Edificación, por lo que en su mayor parte no están adecuados a la normativa vigente en normas de seguridad y eficiencia energética. Los distintos tipos de falsos techos y de luminarias existentes condicionan de manera importante la distribución de espacios y puestos de trabajo en las zonas abiertas de cada planta. Asimismo, en los tipos de solado existentes, principalmente pavimento de linóleo o PVC en rollos pegado sobre solera, se observa un acusado desgaste en muchos puntos, reparaciones por las distintas actuaciones en mamparas y compartimentaciones a lo largo de los años y zonas levantadas en encuentros y zonas recortadas por distintas instalaciones con el consiguiente riesgo de



tropiezos. Dada la antigüedad del pavimento con seguridad anterior a la aplicación del Código Técnico de la Edificación no se puede certificar que cumpla con las vigentes normas de resbaladicidad, resistencia al fuego, resistencia al desgaste y otras. Respecto a las luminarias, no garantizan un nivel de iluminación de acuerdo a la normativa vigente. A nivel de mantenimiento y eficiencia energética, la renovación general del sistema de alumbrado en plantas supone un gran ahorro debido a su menor consumo, mayor rendimiento, mucha mayor vida útil en equipos y lámparas y optimización de los niveles de iluminación con la justificación de adecuación a la normativa actual.

Los principales elementos que se pretenden renovar en las plantas afectadas a través de las obras son:

- Falsos techos previéndose la sustitución de los mismos por un único modelo de falso techo modular en formato de 60x60 con anclajes al forjado superior y colocado de forma independiente a la distribución de mamparas que compartimentan los despachos, pasando sobre ellas.
- Solado teniendo el actual uniones envejecidas y levantadas, proponiéndose un sistema de pavimento removible colocado sobre una capa de nivelación en lamas de 18 o 20 cm por 120 cm y con propiedades de acuerdo con la normativa vigente. Este sistema de fijación sin pegamento fijo permite la sustitución de lamas de forma individual en caso de daño o necesidad por modificación de mamparas o compartimentaciones colocados con el paso del tiempo sobre el pavimento. Igualmente, de cara a la renovación del solado actual sin desmontar las mamparas existentes, permite que los cortes necesarios se realicen de forma independiente y solo en cada lama afectada
- Instalación de iluminación: se propone la instalación de paneles LED de alta eficiencia con vida útil de 50.000 horas con baja potencia – 40W, eficiencia energética A+ y UGR 19. Se plantean 3 circuitos de encendidos alternos, mandados por detectores de presencia. El cableado de dichos circuitos así como las protecciones en cuadros eléctricos y las modificaciones que necesiten éstos para adaptar la nueva instalación serán nuevos, de acuerdo con la normativa vigente. Se plantea igualmente la renovación de la iluminación de emergencia y señalización, la de detección de incendios.

Por todo ello y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 del Decreto 272/2019, de 22 de octubre, del Consejo de Gobierno por el que se establece la estructura orgánica de la



Consejería de Hacienda y Función Pública, en el que se indica que corresponde a la Secretaría General Técnica la organización y gestión de los servicios generales y el régimen interior relativo a las sedes donde se ubiquen unidades de la Consejería, se propone la tramitación de un procedimiento abierto simplificado con pluralidad de criterios para la ejecución de las obras de acondicionamiento puntual de las plantas 1ª, 2ª y 5ª en edificio de oficinas de la Consejería de Hacienda y Función Pública, en Plaza de Chamberí número 8, por un importe de 368.658,93 euros (IVA incluido).

EL ASESOR TÉCNICO

