



INFORME TÉCNICO RELATIVO AL PROYECTO DE EJECUCION DE LEGALIZACION DE ACTIVIDAD CON OBRAS PARA USO DE OFICINAS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA Y MEJORAS DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA SEDE CENTRAL DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID EN LA CALLE BASILICA Nº 23 DE MADRID FINANCIADO POR LA UNION EUROPEA Next Generation EU

EXPTE: A/SER-032107/2022

ADJUDICATARIO: INGENIERIA ESTUDIOS Y PROYECTOS EUROPEOS S.L.

FASE DEL CONTRATO: PROYECTO DE EJECUCION.

INFORME

1. ANTECEDENTES ven

La Agencia de Vivienda Social, Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, encarga el 10 de junio de 2020 la redacción del Proyecto Básico para la legalización de la actividad y acondicionamiento parcial de su sede central en la calle Basílica 23, CM-A-SER-0000025955/2020.

Por su parte la redacción del Proyecto de Ejecución se licita con número de expediente A/SER-032107/2022, para adjudicar por procedimiento abierto con pluralidad de criterios de adjudicación. El citado expediente de contratación se va a financiar con fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia – Financiado por la Unión Europea – Next Generation EU, Componente 2, Inversión 5, con código de proyecto 14F1-2 “edificios situados en C/ Edgar Neville nº19 y 21-A, Madrid”, siendo una actuación de Obra Tipo A-bis.

Se redactó el proyecto Básico por Ángel Díaz Caro, Arquitecto del COAM nº 11.201 en fecha marzo de 2023.

Mediante Resolución Nº 1922/2024 del órgano de contratación de 12 de abril de 2024 se adjudicó la redacción del Proyecto de Ejecución a INGENIERIA, ESTUDIOS Y PROYECTOS EUROPEOS S.L.,

Una vez remitido el proyecto al órgano promotor, se solicita por parte de la Subdirección General de Coordinación Administrativa, al Área de Obras informe relativo a los trabajos desarrollados por INESPRO y firmados por Carlos Bordons Mesonero, Arquitecto del COAM nº 11.171 al objeto de valorar la adecuación de los mismos a los fines previstos y la normativa de aplicación.

Conforme al objeto de los trabajos, la rehabilitación y acondicionamiento del edificio busca el cumplimiento de la normativa vigente en accesibilidad universal, adecuación de instalaciones a normativa y mejora de la eficiencia energética del mismo.

Emilia, 12-24
28029 Madrid



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0982590925916080593781**

El Proyecto de Ejecución facilitado tiene por objeto el desarrollo de los documentos que sirvan para acometer las pretendidas obras de la sede central. El uso previsto no modifica el uso actual del ámbito de actuación: USO ADMINISTRATIVO.

El edificio cuenta con una superficie de 8.058 m² y referencia catastral 098001VK4708H0107YY.

La superficie de intervención prevista, **5.291,34 m²**, se refiere a las plantas baja ala izquierda y primera en su totalidad, así como actuaciones puntuales en los cuartos técnicos situados en planta sótano, el archivo que se encuentra en esa misma planta y pequeñas modificaciones de conexión con las zonas anteriormente acondicionadas en zona central y ala derecha de la planta baja.

Queda fuera del ámbito de la actuación la totalidad del garaje.

No se modifica en ningún caso ni el espacio ni el uso o actividad preexistente.

No se modifica en ningún caso la superficie del edificio existente ni la envolvente del mismo.

La intervención se desglosa en las siguientes actuaciones diferenciadas:

Demoliciones: Para la distribución y cumplimiento de accesibilidad y recorridos de evacuación, altura libre de plantas y actuaciones en las instalaciones de ventilación, climatización, datos, electricidad y fontanería se llevarán a cabo las demoliciones que quedan reflejadas en los documentos del Proyecto de Ejecución.

Acondicionamiento: Una vez eliminados los elementos de las antiguas oficinas, la intervención incluye la incorporación de suelo técnico y falso techo, nueva distribución de aseos (en las mismas ubicaciones y adaptados a movilidad reducida) y redistribución de los espacios asignados a cada Área. Se mantiene todos los núcleos de escaleras y salidas de emergencia existentes.

Sistema estructural: Los elementos estructurales del edificio no se ven afectados por la intervención, habiéndose previsto únicamente la protección a fuego de los posibles elementos metálicos que quedan por encima del actual falso techo, mejorando su resistencia.

Sistema envolvente: Las fachadas del edificio no se ven modificadas en elemento alguno, toda vez que se trata de un edificio catalogado, tal y como se manifiesta en el Proyecto Básico. Solamente se interviene en las carpinterías exteriores, en las que se incorpora vidrio doble para la mejora energética, manteniendo la carpintería de madera existente.

Sistema de compartimentación: Las compartimentaciones interiores se ejecutan con ladrillo tabicón, ladrillo ½ pie o tabiquería ligera de estructura metálica y paneles de cartón yeso, dependiendo de las zonas. Algunos espacios se resolverán con mamparas, similares a las preexistentes.

En aseos, la compartimentación de cabinas se realiza mediante tableros fenólicos.

Acabados: Los acabados serán similares a las actuaciones precedentes, con suelo técnico elevado, falsos techos perforados metálicos, pintura en paramentos verticales y materiales apropiados en las zonas húmedas.



Instalaciones: Están previstas la adecuación de las siguientes instalaciones: fontanería, saneamiento (en aseos), electricidad, voz-datos, megafonía, iluminación, PCI, ventilación, climatización y señalización.

Las líneas básicas de los trazados de las mismas, quedaron suficientemente definidas en el proyecto básico y son desarrolladas y calculadas en este Proyecto de Ejecución, en cada uno de los capítulos correspondientes, aportando los cálculos justificativos y cumplimientos del CTE de cada uno de ellos.

El Proyecto que se informa cuenta con el VºBº de Instituto Técnico de Instalaciones y Construcción S.L., de fecha 11 de octubre de 2024

Todas las acometidas y conexiones existentes se mantienen (adecuando las precisas) para garantizar la continuidad del servicio en las oficinas durante el desarrollo de las obras

2.- NORMATIVA VIGENTE

El Proyecto de Ejecución se redacta en el marco de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y de la Ley 2/1999 de 17 de marzo de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid y cumplirá la normativa general de obligada observancia que le resulte de aplicación relacionada en la documentación del mismo y en concreto la siguiente:

- Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006, de 17 de marzo, con sus correspondientes modificaciones y ampliaciones posteriores)
- Ley 8/1993 de 22 de junio, Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en la comunidad de Madrid y su Reglamento Técnico de Desarrollo (Decreto 13/2007, de 15 de marzo)
- Normativa Sectorial de Aplicación.

3.- DOCUMENTACION DEL PROYECTO

El Proyecto de Ejecución define las características generales de la obra de adecuación y mejoras de eficiencia energética, así como las actuaciones puntuales para la legalización de la actividad que se desarrolla, y marca con contenido suficiente la ubicación y trazado de todas y cada una de las instalaciones afectadas.

Examinada la documentación presentada se comprueba que esta viene suscrita por técnico competente (cuya habilitación profesional quedó suficientemente acreditada en el encargo del trabajo) y comprende memoria descriptiva de las características generales del proyecto, planos a escala y acotados, mediciones detalladas, cuadros de precios unitarios y descompuestos y resumen de presupuesto por capítulos. Así mismo incorpora el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, Gestión de Residuos y Plan de Control de Calidad de los trabajos.

No procede incorporar estudio geotécnico por ser incompatible con la naturaleza y objeto de la actuación proyectada.



4.- LEY Y REGLAMENTO GENERAL DE CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El Proyecto se refiere a una obra de reforma, reparación o conservación de acuerdo con el artículo 125.4. del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y reúne todos los requisitos exigibles por la Ley y el citado Reglamento. Así, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 125 y 127 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre, se hace manifestación expresa de que el Proyecto de “Acondicionamiento parcial de la sede central de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid” es una obra que comprende todas las actuaciones necesarias para el fin previsto. (Art. 125.4 Los proyectos relativos a obras de reforma, reparación o conservación y mantenimiento deberán comprender todas las necesarias para lograr el fin propuesto).

En ajuste al art. 232 de la ley de contratos del sector público, (Ley 9/2017 de 8 de noviembre) las obras a realizar se clasifican como: OBRAS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO, REFORMA, RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN O GRAN REPARACIÓN.

Antes de la aprobación del proyecto de ejecución, 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 ley de contratos del sector público, (Ley 9/2017 de 8 de noviembre).

5.- PLAZO DE EJECUCIÓN

Se establece un plazo de DOCE MESES de obras MÁS UNO de preparación y entrega de documentación final, para la realización de las obras. Se aporta plan de obras.



6.- RESUMEN DE PRESUPUESTO

RESUMEN DE PRESUPUESTO P. EJECUCION BASILICA 23			
1	ACTUACIONES PREVIAS	52.222,56	2,20%
2	DEMOLICIONES	77.305,50	3,26%
3	ESTRUCTURAS	2.952,63	0,12%
4	CERRAMIENTOS Y PARTICIONES	99.908,60	4,21%
5	REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	217.863,09	9,17%
6	PAVIMENTOS	244.109,68	10,28%
7	CARPINTERIA DE MADERA	62.833,94	2,65%
8	CARPINTERIA METALICA Y CERRAJERIA	43.351,08	1,83%
9	VIDRIOS	18.317,51	0,77%
10	ASIALMIENTOS	25.999,90	1,09%
11	INSTALACIONES	1.058.975,63	44,60%
12	APARATOS SANITARIOS	35.909,67	1,51%
13	PINTURAS	57.429,52	2,42%
14	ARCHIVO MOVIL	48.480,00	2,04%
15	GESTION DE RESIDUOS	28.088,25	1,18%
16	LIMPIEZA GENERAL	4.545,00	0,19%
17	AYUDAS DE INSTALACIONES	12.120,00	0,51%
18	SEGURIDAD Y SALUD	16.544,45	0,70%
19	MAMPARAS	188.624,74	7,94%
20	CUBIERTAS	60.600,00	2,55%
21	CONTROL DE CALIDAD	18.423,56	0,78%
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		2.374.605,31	100,00%
	13% G.G.	308.698,69	
	6% B.I.	142.476,32	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACION SIN I.V.A.		2.825.780,32	
	21% I.V.A.	593.413,87	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACION		3.419.194,19	
Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS.			



7.- CONCLUSION

EL PROYECTO de EJECUCION, objeto de informe, denominado DE LEGALIZACION DE ACTIVIDAD CON OBRAS PARA USO DE OFICINAS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA Y MEJORAS DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA SEDE CENTRAL DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID EN LA CALLE BASILICA Nº 23 DE MADRID, suscrito por técnico con titulación académica y profesional habilitante, cuenta con la documentación suficiente para definir, valorar y desarrollar las obras previstas.

Las obras objeto del mismo no presuponen cambio de uso y no afectan a la estabilidad, seguridad o estanqueidad del edificio.

Se redacta este informe en cumplimiento del Art. 235 de la LCSP.

Se informa favorablemente respecto al Proyecto de Ejecución presentado por INESPRO y suscrito por Carlos Bordons Mesonero, en cuanto a la adecuación del contenido a los fines previstos y el cumplimiento de la normativa técnica de edificación y urbanística.

En Madrid, a fecha de la firma.

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PROYECTOS Y OBRAS

EL TÉCNICO

