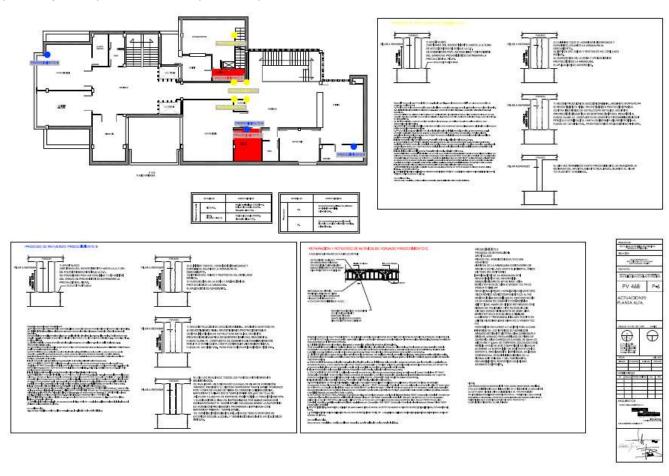


# COMISIÓN DE INMUEBLES



Redactado el proyecto de ejecución por el estudio Heras y Toledo Arquitectos.





# Presentado el informe propuesta de adjudicación de constructora para la ejecución de los trabajos.

### Cuadro comparativo de ofertas

CAPITULOS	INCOCAN	ECOCIVIL
	88.923,27€	73.474,01€
DEMOLICIONES	3.715,23 €	2.655,15 €
m³ Apertura de zanja para base de hormigón	689,70€	341,30€
m² Levantado de pavimento laminado existente en el in	452,53€	394,68€
m² Demolición de pavimento existente en el interior d	426,27 €	425,93 €
m² Demolición de base de pavimento de mortero existen	498,09€	541,64 €
m Perforación en húmedo realizada verticalmente en f	1.648,64€	951,60€
ESTRUCTURA	67.785,92€	44.623,29€
m² Proceso de refuerzo procedimiento A	7.983,72 €	3.690,61€
m² Proceso de refuerzo procedimiento B	7.163,52 €	6.090,52€
m² Proceso de refuerzo procedimiento C	28.349,77€	18.355,70€
m² Proceso de refuerzo procedimiento D	8.103,05 €	2.272,35 €
m² Proceso de refuerzo procedimiento E	6.826,16€	2.137,44 €
kg Acero S275JR en pilares/vigas, con piezas simples	2.984,88€	4.085,60€
Ud Placa de anclaje de acero S275JR en perfil plano	1.198,40€	1.610,10€
m² Capa de hormigón de limpieza HL-150/B/20, fabricad	425,32 €	1.054,87€
m² Formación de encofrado perdido de fábrica de bloqu	278,20€	302,90€
m³ Zapata de cimentación de hormigón armado, realizad	4.472,90 €	5.023,20€
REVESTIMIENTOS Y PAVIMENTOS	4.212,72 €	6.121,02 €
m² Atezado de hormigón aligerado de cemento y picón f	804,65€	735,82 €
m² Solado de baldosas de terrazo micrograno (menor o	1.636,23 €	1.806,81€
m² Guarnecido de yeso de construcción B1 a buena vist	1.771,84€	3.578,39 €
PINTURA	4.819,49 €	6.269,55 €
m² Aplicación manual de dos manos de pintura al silic	4.212,41€	5.209,51€
m² Aplicación manual de dos manos de pintura al silic	607,08€	1.060,04 €
CONTROL DE CALIDAD	1.423,98 €	317,22€
GESTION DE RESIDUOS	4.286,80€	11.227,34€
SEGURIDAD Y SALUD	2.679,13€	2.260,44 €

## DT TIN

	CAPITULOS	INCOCAN
		87.981,32 €
1	DEMOLICIONES	3.715,23 €
1.1	m³ Apertura de zanja para base de hormigón	689,70 €
1.2	m² Levantado de pavimento laminado existente en el in	452,53 €
1.3	m² Demolición de pavimento existente en el interior d	426,27 €
1.4	m² Demolición de base de pavimento de mortero existen	498,09 €
1.5	m Perforación en húmedo realizada verticalmente en f	1.648,64 €
2	ESTRUCTURA	67.785,92 €
2.1	m² Proceso de refuerzo procedimiento A	7.983,72 €
2.2	m² Proceso de refuerzo procedimiento B	7.163,52 €
2.3	m² Proceso de refuerzo procedimiento C	28.349,77 €
2.4	m² Proceso de refuerzo procedimiento D	8.103,05 €
2.5	m² Proceso de refuerzo procedimiento E	6.826,16 €
2.6	kg Acero S275JR en pilares/vigas, con piezas simples	2.984,88€
2.7	Ud Placa de anclaje de acero S275JR en perfil plano	1.198,40 €
2.8	m² Capa de hormigón de limpieza HL-150/B/20, fabricad	425,32 €
2.9	m² Formación de encofrado perdido de fábrica de bloqu	278,20 €
2.10	m³ Zapata de cimentación de hormigón armado, realizad	4.472,90 €
3	REVESTIMIENTOS Y PAVIMENTOS	4.212,72 €
3.1	m² Atezado de hormigón aligerado de cemento y picón f	804,65 €
3.2	m² Solado de baldosas de terrazo micrograno (menor o	1.636,23 €
3.3	m² Guarnecido de yeso de construcción B1 a buena vist	1.771,84€
4	PINTURA	4.819,49 €
4.1	m² Aplicación manual de dos manos de pintura al silic	4.212,41 €
4.2	m² Aplicación manual de dos manos de pintura al silic	607,08 €
5	CONTROL DE CALIDAD	482,03 €
6	GESTION DE RESIDUOS	4.286,80 €
7	SEGURIDAD Y SALUD	2.679,13 €

Se propone a la empresa INCOCAN como adjudicataria con un presupuesto de 87.981,32 €, exponiendo los siguientes motivos:

- Ajuste económico más aproximado a presupuesto estimado de obra, no incurriendo en baja temeraria.
- Solvencia técnica justificada con la ejecución de obras similares. Experiencia en el sector.
- VºBº de la Dirección facultativa, que avala la actividad y profesionalidad de esta empresa.

Valorando la opinión del equipo redactor, descarto la oferta de ECOCIVIL por considerarla excesivamente baja y en la previsión que a futuro puedan solicitar contradictorios que complique el cierre de la obra en los costes estimados.



## **DT RIO**

Se programa la recepción provisional de la obra para el día 19 de septiembre. SE estima inicio de actividad para el 1 de octubre de 2022. La obra se ha ejecutado según lo estimado (8 semanas). El presupuesto no ha sufrido modificaciones por lo que se cerrará en lo contratado. Actualmente certificado el 61,42 %. La semana que viene si se firma la recepción provisional se certificará a origen el 95% del presupuesto. El 5% restante se abonará con la recepción definitiva de la obra previsto en noviembre.

El proyecto en todas sus fases ha sufrido un mes de retraso debido a la gestión administrativa de la licencia al tramitarse por procedimiento ordinario Concesión entre 1 y dos meses) y no por Declaración responsable. (concesión inmediata)



RESUME	N DE PRESUPUESTO Presu	ipuesto Número LAORI	PRE22-031/1
<b>MUTUA</b>	FUTBOLISTAS LOGROÑO		
CAPÍTULO	RESUMEN		IMPORTE
01	DEMOLICIONES		1.297,73
02	ALBAÑILERIA		11.441,77
03	SOLADOS Y ALICATADOS		10.496,51
04	CARPINTERIA DE MADERA		4.672,60
05	CARPINTERIA METÁLICA		24.646,09
06	YESO LAMINADO		19.007,29
07	ACRISTALAMIENTO		9.802,80
08	PINTURA		4.505,68
09	FONTANERIA		7.661,20
10	SANEAMIENTO		2.515,50
11	INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD, VOZ Y DATOS		22.857,78
12	CLIMATIZACION Y VENTILACION		26.168,04
13	PROTECCION INCENDIOS		2.796,53
14	AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIONES		5.393,00
15	ESTRUCTURA METÁLICA		3.198,00
17	VARIOS		4.242,93
18	GESTIÓN DE RESIDUOS		2.312,88
19	SEGURIDAD Y SALUD		3.052,40
20	CONTROL DE CALIDAD		388,01
	PRESUPUE	ESTO DE EJECUCION MATERIAL	166.456,74
	42.00 N. Cool	tos generales 21.639,38	
		eficio industrial 9.987,40	
		5	
	Sun	na	31.626,78
	PRESUPUE	STO DE EJECUCION CONTRATA	198.083,52
	HONORARIOS PROFESIONALES PROYECTO, DIRECCIÓN DE OBRA, LEGA	ALIZACIÓN	10.500,00
		TOTAL IVA NO INCLUIDO	208.583.52
	ICIO AYUNTAMIENTO LOGROÑO 3,07% SOBRE PRESUPUESTO EJECUCIO	ÓN MATERIAL	5.110,22





## **ESTADO PREVIO**













## **ESTADO REFORMADO**



















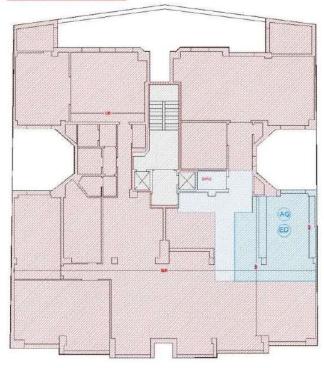


## **DT NAV**

### Ocupación FT en inmueble de la mutualidad

El porcentaje de ocupación de la FNF sobre la superficie total del inmueble incluyendo zonas comunes en planta primera, propiedad de la Mutualidad, es aprox. de **91%.** 

### 2. Plano de ocupación de actividad



Área1 ocupada por FNF.

Área2 ocupada por Mutualidad

Área3 uso compartido Federación y Mutualidad

Área4 zonas comunes de la planta primera correspondiente al edificio. Escaleras, ascensores y descansillos.

AREA1	356,42
AREA2	34,28
AREA3	20,15
AREA4	23,81

TOTAL M2	434.66
TOTAL IVIZ	434,00

	SUPERFICIE M2 EXCLUSIVA
FEDERACION	356,42
MUTUALIDAD	34,28
ZZCC	43,96

FEDERACION + MUTUALIDAD	390,7
% FEDERACIÓN	91%
% MUTUALIDAD	9%

SUPERFICIE TOTAL CON REPERCUS	IÓN DE ZZCC
FEDERACIÓN	396,52
MUTUALIDAD	38,14

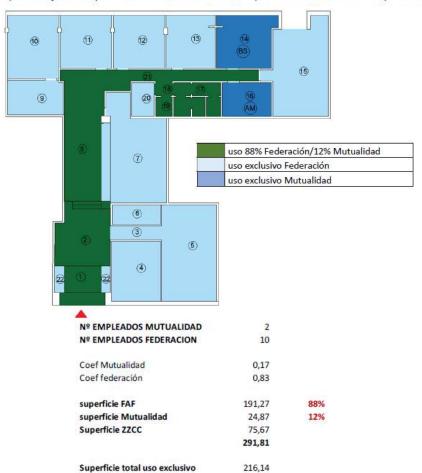
#### PLANTA PRIMERA

RFAF	356.42	AREA 1
MUTUALIDAD	34.28	AREA 2
USO COMPARTIDO	20.15	AREA 3
ZZCC EDIFICIO	23.81	AREA 4



### Oficina propiedad de la FAF. Edificio A

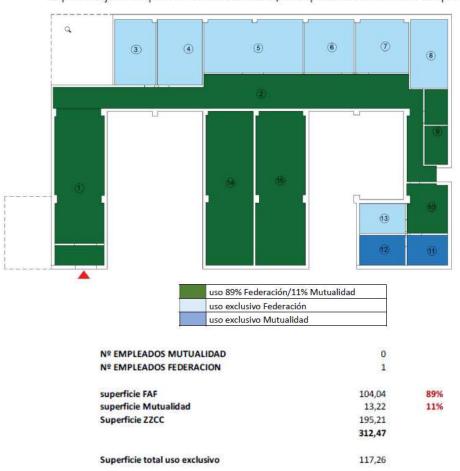
El porcentaje de ocupación m2 uso mutualidad/m2 superficie total inmueble es aprox. del 12%.



## **DT ARA**

### Oficina propiedad de la Mutualidad. Edificio B.

El porcentaje de ocupación m2 uso mutualidad/m2 superficie total inmueble es aprox. del 11%.





## **DT NAV**

### Implantación de consultas en Pamplona.

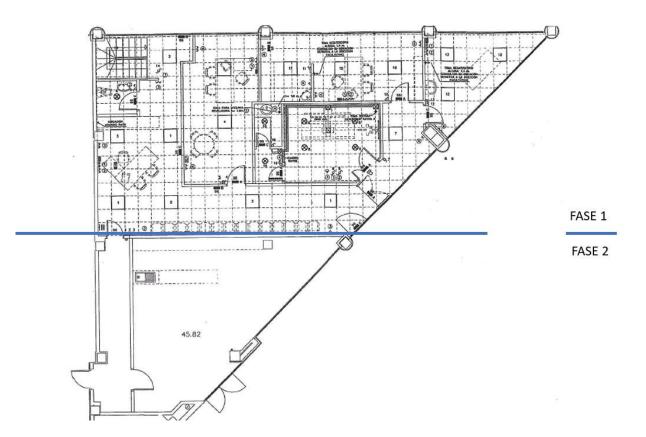
Clínicas BEIMAN gestionará esta clínica a finales de septiembre.

Finalmente, para agilizar trámites se realizará la actividad en el mismo local donde operaba ASEPEYO sin sufrir modificaciones en distribuciones. Se tramita mediante cambio de titular. FASE 1.

Una vez obtenida la licencia de apertura se solicitará, mientras ya da servicio la clínica, nueva licencia de apertura ampliando las instalaciones con el local colindante. FASE 2. Este permiso requiere un trámite administrativo más dilatado y complejo. De esta forma se realizará en paralelo para no interferir en la apertura de la clínica.



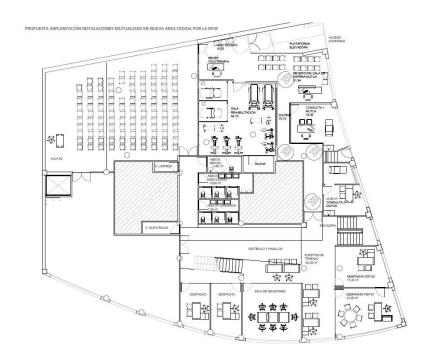






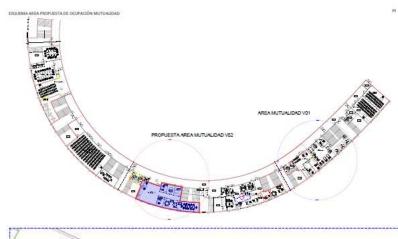
Se ha trasladado a la RFGF la última propuesta, adaptada a sus últimos requisitos en las instalaciones de Vigo y Santiago de Compostela. A la espera de reunión con presidente de la FT para confirmación definitiva y lanzar la licitación de los trabajos.

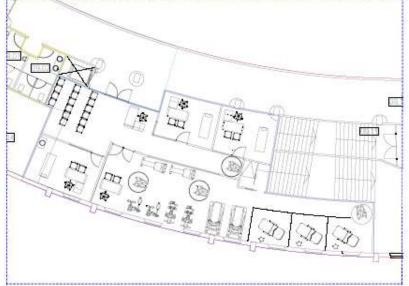
## **VIGO**



## SANTIAGO DE COMPOSTELA

## **DT GAL**







Recepción de las obras estimada para octubre. Abonada la certificación nº5. **84,81%** de avance de obra.

Este porcentaje no incluye el contradictorio presentado sobre la instalación de ventilación no prevista en proyecto que se analizará - si procede o no- en la liquidación final de obra.

Actualmente en fase de licitación de mobiliario de consultas y aparataje

#### Licitacion mobiliario Melilla

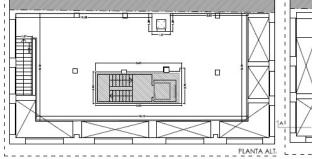
Empresa	Localización	importe oferta(IPSI no incl) Inc portes y gastos
Muebles Directo	Península	10.127,20€
Demoestudio	Península	12.857,45 €
Ofidecor	Melilla	10.000,00€

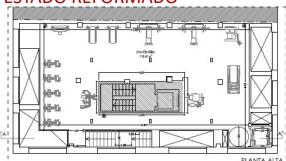
ALCANCE	ESTANCIA	UNIDAD
Mostrador	Recepción	1
Mesa	Consultas	6
Cajonera	Consultas/recepción	7
Sillas de trabajo	Consultas/recepción	7
Butacas	Recepción	3
Silla confidente	Consultas	12
Armario bajo	Recepción /consultas	10
Papeleras	Recepción /consultas	7

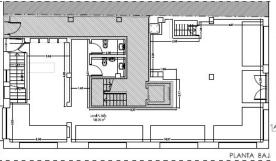
# **DT MEL**

## **ESTADO INICIAL**

## **ESTADO REFORMADO**

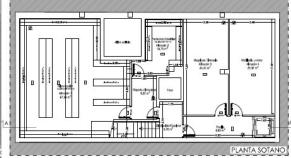














En relación con el informe emitido por la empresa Olías Gómez (propuesta de cambio de uso) se realiza consulta a técnico de la ECU tras análisis previo de nuestro arquitecto sobre la justificación de habitabilidad de la propuesta presentada.

#### Coste Gestión Integral del Proyecto: 69.315 €

#### 2. Coste de Construcción.

En base al anteproyecto analizado y evaluando el nivel de calidades necesario para que se justifique el rango de precios de venta estimamos el coste de construcción en 1.090 €/m2.

Total Coste de Construcción : 1.090€ x 465,86= 507.787,40 €

#### 3. Tasas Municipales

Tasas de solicitud de licencia al Ayuntamiento: 202,25€/vivienda

ICIO (4% p.e.m.). Estimación de 20.000,00€/vivienda: 800,00€/vivienda

Garantía aval correcta gestión de residuos (una vez finalizadas las obras se solicitará su devolución con documentación a facilitar por el del cliente): 150,00€/vivienda

Tasas solicitud primera ocupación (aproximado): 210,00€/vivienda

Tasas de Visado Colegial (estimación): 350,00€/vivienda

Tasas de la ECU Segregación aproximado: 1.800,00€

Total estimación de gastos: 3.212,25€/vivienda x 6 viviendas = 19.273,5 €

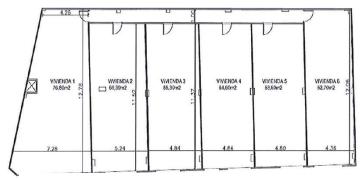
### Resumen

Coste Gestión Integral del Proyecto:69.315 €

Coste de Construcción : 507.787,40 €

Coste Total Tasas Municipales: 19.273,5 €

Total Proyecto Terminado: 596.375,90 €



Viabilidad Estimada Inversión

Costes			
Gestión	69.315 €		
Construcción	507.787 €		
Tasas	19.274 €		
Jurídicos			
TOTAL COSTES	596.376 €		
	Conservador	Mercado	Especulativo
Ingresos	3.261.020 €	3.354.192 €	3.493.950 €
Beneficio	2.664.644 €	2.757.816 €	2.897.574€
Valor Suelo	1.502.985 €	1.502.985 €	1.502.985 €
Resultado Neto	1.161.659 €	1.254.831 €	1.394.589 €
Rentabilidad sobre inversión	447%	462%	486%
Rentabilidad sobre neto	195%	210%	234%
Superficie Total Venta	465,86 M2	Sup. Media de Vivienda	77,64 M2
Escenario	Precio M/2	Venta Total	Precio Medio Vivienda
Conservador	7.000 €	3.261.020 €	543.503 €
Mercado	7.200 €	3.354.192 €	559.032 €
Especulativo	7.500 €	3.493.950 €	582.325 €

## **SSCC**

#### **CONCLUSIONES A TENER EN CUENTA**

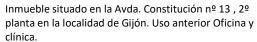
- 1- El informe realiza una división de viviendas muy preliminar sin estudiar la división interior. No aplica condiciones de habitabilidad que establece % de ventilación e iluminación natural por estancia vividera. Por esta razón no describe el programa de vivienda 1 o 2 dormitorios. El encaje realizado de 6 viviendas daría una solución tipo loft por los huecos existentes a fachada exterior.
- 2- No realiza un estudio jurídico en caso de venta de los inmuebles y como eso afecta a la división horizontal del inmueble completo. Tratamiento de zonas comunes interiores en la división de la oficina. (Pasillo de distribución)
- 3- La propuesta no cumple accesibilidad. Pasillo de 1,00 m de ancho.
- 4- No se ha analizado los estatutos de la comunidad de propietarios sobre la apertura de huecos en fachada, división de local existente en muchas unidades de vivienda. Sí existe constancia en el edificio de cambio de uso de oficinas a vivienda.
- 5- Desde el punto de vista técnico no se ha evaluado si la red de saneamiento soporta las nuevas unidades de descarga de la propuesta. Pasamos de un office y tres baños a 6 cocinas y 6 cuartos de baños.



# **DT AST**

633.931,51



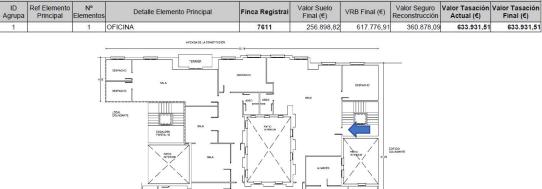


Superficie adoptada 501,54 m2 Valor de tasación 633,931,51 € Comercialización

Engels&Wolkers 4,00%



Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)
	1	OFT	Bt:0	7611	501,54













CUADRO AGRUPACIONES





























12 PATIO TRASERO
(IGO Y GIÉRNIO)

SERICIO A PATIO TRASERO
(IGO Y GIÉRNIO)

CONSULTA CONSULTA CONSULTA

CONSULTA CONSULTA

CONSULTA

CONSULTA

CONSULTA

CONSULTA

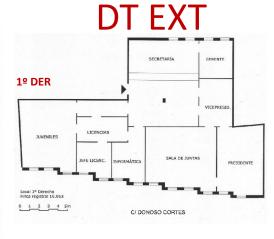
ALMACE

ALMAC

DUGIAS

ALMACE

ALMAC



Inmuebles situado en la CALLE Donoso Cortes nº 6 1º planta en la localidad de Badajoz. Uso anterior Oficina y clínica.

Superficie adoptada inmueble 1º IZQ 304,30 m2 Superficie adoptada inmueble 1º DER 289,02 m2 Valor de tasación 193,233,50 € Valor de tasación 183,527,70 €













Local 1º Izquierda Finca registral 19.955

0 1 2 3 4 5m





















