



COMISIÓN DE INMUEBLES - Acta de la reunión 2/2022 celebrada el 29 de junio de 2022.

El 29.6.2022, siendo las 13:00 horas, se reúne la Comisión de Inmuebles, en sesión debidamente convocada, que se celebra de forma telemática, por videoconferencia a través de la plataforma Zoom.

Asisten los 3 miembros de la Comisión, D. Pablo Burillo Cabañero (presidente), D. Salvador Gomar Fayos (secretario) y D. José Manuel Molina Maza (vocal), y como invitados, con voz pero sin voto, D. José Elías Gallegos Díaz de Villegas (director general) y D. Juan Felipe García Durán (responsable de inmuebles).

Al ser la reunión telemática, el secretario de la Comisión procede a identificar a los asistentes y confirma la existencia de quórum para que tengan validez los acuerdos que pudieran adoptarse. Así mismo, se comprueba la integridad y correcto funcionamiento de la conexión de todos los asistentes, con resultado positivo.

El presidente da paso después al tratamiento de los puntos del orden del día de la reunión.

1.- Informe sobre próximas actuaciones previstas en materia de inmuebles.

Se analizan las principales actuaciones previstas, habiéndose circulado previamente el dossier que se acompaña en Anexo. En concreto:

1) DT TEN - Inmueble en San Cristóbal de la Laguna (Tenerife).

Se detallan las conclusiones del informe solicitado a la empresa Atlante Laboratorio de Ensayos No Destructivos y las actuaciones, tanto correctivas como preventivas, que se proponen. Se aporta una estimación del coste de la obra, priorizando las actuaciones que garanticen la estabilidad del edificio y la vuelta a su uso. Se aprueban los honorarios de arquitectos y se acuerda iniciar procedimiento de licitación para la realización de la obra.

2) DT RIO - Inmueble en Logroño de la FT riojana que, bajo cesión de uso, será utilizado para las consultas médicas y los servicios administrativos de la DT.

Se informa del estado actual de las obras de adecuación del local, recibido en bruto. Se analizan las 5 ofertas solicitadas de adjudicación de mobiliario y se acuerda la asignación del contrato a Muebles Directo (oferta Mobilinea) por importe de 6.882 € más IVA. Se informa del plazo estimado de ejecución de los trabajos.

3) DT NAV - Inmueble de la Mutualidad en Pamplona.

Se detalla el informe de ocupación, realizado por nuestro arquitecto, de la oficina de la DT NAV, en la que la FT mantiene una ocupación estimada del 93%. Se facilitará copia del informe a la FT para negociar una contraprestación por su uso.



- 4) DT NAV - Nueva consulta de la Mutualidad en Pamplona, a gestionar por el proveedor sanitario externo Beiman.

Se facilita información del local, antigua clínica de Asepeyo, y de las actuaciones a realizar por Beiman para su apertura.

- 5) DT GAL - Clínicas de la Mutualidad en los locales de la FT en Santiago de Compostela y Vigo.

Se informa de la más adecuada ubicación de nuestras consultas y salas de fisioterapia en los citados inmuebles. Se aprueban las propuestas, que serán remitidas a la FT para su aprobación.

- 6) SSCC – Oficina en c/ Viriato,2 de Madrid.

Se informa del cierre de actividad en el inmueble, tras el traslado de los SSCC a c/ José Echegaray, 9 en Las Rozas, del estado de los suministros y del inicio de gestiones con las empresas que realizaron el informe de cambio de uso.

- 7) SSCC – Oficina en c/ José Echegaray, 9 en Las Rozas.

Se analiza la fase de cierre de proyecto de implantación en las nuevas oficinas en alquiler, las incidencias y las gestiones con la propiedad y el cierre con los contratistas.

2.- Ruegos y preguntas.

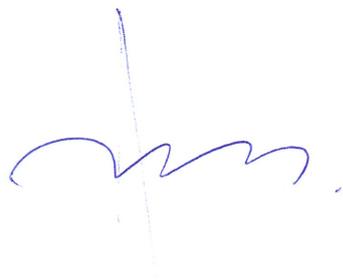
No se plantean.

El presidente agradece a todos los participantes en la reunión su asistencia y sus aportaciones al tratamiento de los asuntos, dándola por terminada.


El secretario,
D. Salvador Gomar Fayos


Vº Bº del presidente,
D. Pablo Burillo Cabañero

ANEXO

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line followed by a series of loops and a horizontal stroke.A handwritten signature in blue ink, featuring a diagonal line and several loops.



**MUTUALIDAD
DE FUTBOLISTAS**

DT TIN



Laboratorio de Ensayos No Destructivos
Nº Registro CNR-L_045

Informe P1037

CONCLUSIONES DEL INFORME EMITIDO POR ATLANTE

ESTRUCTURA

OBRA EJECUTADA DIFERENTE A OBRA PROYECTADA. NO SE MANIFIESTAN DAÑOS QUE HAGAN TEMER POR LA ESTABILIDAD DEL CONJUNTO
ACTUACION SOBRE VOLUMEN VOLADO DE SEGUNDA PLANTA

FORJADOS

USO DE CEMENTO ALUMINOSO EN VIGUETAS PREFABRICADAS
NO IMPLICA QUE TODAS LAS VIGUETAS ESTEN AFECTADAS CON ALUMINOSIS.
PERMITE REPARACIONES PARCIALES O SUSTITUCIONES

HORMIGON

DE BUENA CALIDAD
DEBILIDADES EN ZONAS PUNTUALES DE PLANTA BAJA.
PATOLOGÍA DE CARBONATACIÓN

BARRAS DE REFUERZO

NO HAY PROCESO DE CORROSIÓN GENERALIZADO.
SOLO CORROSIÓN PUNTUAL COINCIDENTE CON FALLOS EN LA INSTALACIONES HÍBRICAS

Conclusiones

De acuerdo con las pruebas realizadas podemos establecer:

Acerca de la estructura

La obra ejecutada difiere sensiblemente de la obra proyectada, se trata, de un sistema de pórticos (pilares y vigas) realizados en hormigón armado, y zunchos de atado, no se manifiestan daños que hagan temer por la estabilidad del conjunto, salvo en el volumen volado de segunda planta donde se aprecia una lesión compatible con los esfuerzos que soporta y que requiere actuación puntual.

Acerca de los forjados

Los forjados están ejecutados con viguetas prefabricadas y elementos aligerantes tipo bovedilla, para la ejecución de las viguetas se usó cemento aluminoso, sin embargo, esto no implica que todas las viguetas hayan iniciado un proceso de degradación, lo que permitirá hacer reparaciones parciales o sustituciones de aquellas piezas que así lo necesitan.

En cuanto a los ensayos realizados sobre viguetas para la detección de cemento aluminoso: a pesar de que en algún ensayo se ha detectado la presencia de iones sulfato, se sospecha de posibles contaminaciones bien en el proceso de elaboración del prefabricado o a posteriori por infiltraciones de humedad y/o fenómenos de capilaridad ya que el test de oxina en esos casos ha sido positivo de una manera muy clara. La inspección visual del árido de las muestras hace entrever que se utilizó árido local. A sabiendas de la inexistencia de depósitos naturales de bauxita o materiales pétreos que puedan aportar aluminio al hormigón la probabilidad del aporte de este catión al mismo se presupone que sea exclusivo o si acaso casi exclusivo del cemento utilizado.

Acerca del hormigón

Si bien el hormigón analizado consideramos que es de buena calidad teniendo en cuenta la edad constructiva del inmueble, podemos distinguir cierta diferencia genérica entre las plantas baja y primera. En líneas generales los hormigones de la planta baja ensayados han presentado mayor capacidad portante que los de la planta primera; hechos comprobados en los ensayos destructivos sobre trépanos y la correlación por lotes (en este caso por planta) realizados por técnicas de ultrasonidos. Destacamos que pueden existir debilidades localizadas como las detectadas en el testigo nº 2 realizado en planta baja, cuya densidad y valor a compresión se desvía claramente del lote considerado. Atenderemos así mismo a la carbonatación del hormigón, que en líneas generales supera los 3 cm en todos ensayos realizados con la correspondiente exposición de las armaduras a procesos corrosivos por despasivación de las mismas.

Acerca de las barras de refuerzo

Se puede apreciar que la distribución de las armaduras tiene buen orden y disposición, no hay un proceso de corrosión generalizado, sino en aquellas zonas donde se han producido fallos de la instalación hídrica y la azotea, zonas de corrosión puntual.



MUTUALIDAD DE FUTBOLISTAS

Recomendaciones de actuación valoradas

Este apartado no es sustitutivo del Proyecto de Rehabilitación y Reparación necesario, es una orientación y un primer acercamiento al modo de intervención, siempre en el proceso de redacción de la documentación técnica pueden existir cambios acordados entre los técnicos y la propiedad, por motivos económicos, de logística y distribución de materiales en canchales.

Actuaciones:

Las actuaciones recomendadas las podríamos englobar en dos conceptos fundamentales:

1. Las actuaciones sobre las lesiones producidas
2. Las actuaciones sobre las causas que han desencadenado el proceso

Las lesiones:

Por una parte, nos encontramos con un problema propio de la época, la utilización del cemento con aluminato tricíclico (AICa) o conocido también como cemento aluminoso, la existencia de este material en los elementos prefabricados no implica necesariamente la existencia del proceso degenerativo, ni que el proceso se haya desencadenado en una parte que afecte a la totalidad, si bien es cierto que, su presencia supone un riesgo. Así las actuaciones sobre este tipo de elementos van a ser principalmente en dos líneas:

- a) La primera una actuación sobre aquellos elementos que han iniciado el proceso degenerativo
- b) La segunda, una actuación preventiva en los elementos que, sin haber iniciado este proceso degenerativo tienen un alto potencial de, en un futuro, verse afectados.

Actuación sobre elementos prefabricados con cemento aluminoso

El desencadenante del proceso degenerativo conocido como aluminosis, aparte del empleo del cemento aluminoso, se desencadena cuando los elementos prefabricados se encuentran en espacios confinados, con ambientes agresivos, mal aireados, o bien en zonas afectadas por problemas de humedades y siempre en un entorno de climas cálidos.

En el caso que nos ocupa podemos distinguir 3 zonas afectadas con el mencionado proceso:

- I. El forjado de la zona de fisioterapia accesible desde la cara inferior en un espacio de Cámara sanitaria y cuyo principal problema ha sido la falta de ventilación y espacio confinado así como probables aportaciones de lesiones de instalaciones hidráulicas desde los cuartos húmedos para este forjado lo que se propone es aprovechar los apeos de estructura metálica realizados en su momento con una consolidación del forjado mediante chapas colaborantes y vertido de mortero reparador de alta fluidez y del tipo Geolite Magma[®]. El resto del forjado de este nivel que se encuentra apoyado sobre
- II. Los forjados vinculados con los cuartos húmedos, donde ha habido fugas incontroladas de agua procedentes de las instalaciones hidráulicas y que han venido a afectar a dichos elementos prefabricados con un proceso de corrosión acelerada y descomposición del hormigón que conforma la zapata de las viguetas para estos casos y siendo accesibles la propuesta es la sustitución completa de las viguetas por viguetas metálicas
- III. La tercera zona que se puede encontrar afectada o un riesgo elevado es la zona de la cubierta los forjados de cubierta o azotes por el riesgo de filtraciones derivadas de la cubierta son unos elementos a tener en cuenta en la protección para evitar en su momento el acceso al proceso degenerativo conocido como aluminosis en estos elementos además de intervenir en la causa de origen con una actualización de la impermeabilización de la cubierta se recomienda el empleo de refuerzos de bandas de fibra de carbono de modo que se sustituye los aceros de las viguetas por un material nuevo resistente como es la fibra de carbono.

DT TIN

Intervención en Cuerpo volado

Una lesión también detectada es un posible fallo en el armado a negativo del cuerpo volado de la planta primera el cual puede ser reparado mediante un cosido y un refuerzo a base de fibra de carbono o con morteros de altas prestaciones de modo que se ayuda a colaborar a la estructura a trabajar conjuntamente con este cuerpo volado.

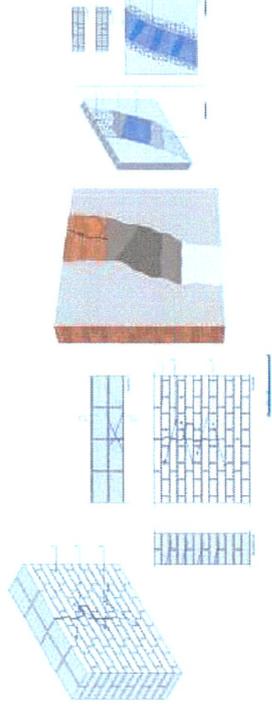


Ilustración 10: Reparación por cosido o por morteros especiales.

Otros daños

Uno de los principales procesos degenerativos que sufre el edificio, además de su propia naturaleza constructiva es un fallo de instalaciones hidráulicas que produce lesiones en los revestimientos, desencadenan procesos de corrosión etc., así, se debe de aprovechar para la reposición de la instalación dañada así como aplicar pasivadores de armaduras y barreras físicas de ascensión de humedad capilar, en especial en la sala de Rayos X





**MUTUALIDAD
DE FUTBOLISTAS**

Actuación sobre el origen causal

Como he venido comentando uno de los orígenes causales del proceso degenerativo que sufre la edificación sobre el que podemos actuar es sobre el control de las humedades:

1. Cuartos húmedos: instalaciones hidráulicas
2. Humedades de espacios confinados
3. Humedades por capilaridad en arranque estructural
4. Humedades de cubierta, Claraboyas

Las instalaciones hidráulicas pasan por la recomendación de una actualización de estas, renovación. Los espacios confinados requieren de la disposición de aperturas de ventilación cruzada. Tanto la capilaridad como la atacabilidad de las armaduras de las estructuras requerirán la disposición de barreras y pasivadores químicos. Las cubiertas requieren una actualización que por su superficie recomendamos la renovación completa y aprovechar para disponer de un aislamiento que ayude a evitar el desencadenamiento del proceso degenerativo de los elementos de cemento aluminoso y proteja de las temperaturas. Se requiere la reparación o mejor renovación de las dos claraboyas.

DT TIN

TIPO DE ACTUACION

CORRECTIVAS, REPARAR DAÑOS EXISTENTES
PREVENTIVAS, ACONDICIONAR INSTALACIONES QUE A FUTURO PUEDAN PROVOCAR
DAÑOS EN LA ESTRUCTURA

ACTUACIONES

DAÑOS

- ELEMENTOS PREFABRICADOS FORJADO SANITARIO DE PLANTA BAJA CAMARA NO VENTILADA
- ACUMULACIÓN DE HUMEDAD QUE HA AFECTADO A LAS VIGUETAS.
- FORJADOS AFECTADOS POR CUARTOS HUMEDOS
- DAÑOS EN LA IMPERMEABILIZACIÓN DE FORJADO DE CUBIERTA Y AZOTEA

ACCIONES

- CHAPA COLABORANTE Y MORTERO REPARADOR EN FORJADO DE PLANTA BAJA
- ACCIÓN COLABORANTE CON VIGUETAS METÁLICAS
- REPARACIONES PUNTUALES DE CORROSIÓN DE ARMADURAS
- MEJORA DE LA IMPERMEABILIZACIÓN DE LA CUBIERTA
- IMPERMEABILIZACIÓN DE MUROS
- MEJORA DE LAS INSTALACIONES DE EVACUACIÓN
- VENTILACION DE CAMARA DE FORJADO SANITARIO



**MUTUALIDAD
DE FUTBOLISTAS**

DT TIN

REHABILITACIÓN INTEGRAL

Resumen por capítulos valorados:

De acuerdo con las consultas realizadas a contratistas de la zona y dada la situación actual de materias primas y combustibles hemos hecho un pequeño resumen de la intervención:

Capítulo	Importe
01.- Demoliciones	5.144,49 €
02.- Estructuras	64.521,11 €
03.- Revestimientos y pavimentos	12.464,91 €
04.- Cubierta	39.185,62 €
05.- Instalaciones	3.685,22 €
06.- Aparatos Sanitarios	3.209,19 €
07.- Pintura	24.613,44 €
08.- Carpintería	5.372,39 €
09.- Gestión de Residuos	1.529,71 €
10.- Control de Calidad	3.197,81 €
11.- Seguridad y salud	450,10 €
Total, PEM	164.773,98 €
4% Gastos Generales	6.590,96 €
6% Beneficio Industrial	9.886,44 €
Presupuesto de Contrata	181.251,38 €
7% IGIC	12.687,60 €
Total	193.938,98 €

estimación del costo en fases de obra

Capítulo	FASE 1	FASE 2	FASE 3	Presupuesto
1	DEMOLICIÓN	184,33	4.301,14	4.301,14
2	ESTRUCTURAS	43.229,15	0,00	43.229,15
3	REVESTIMIENTOS Y PAVIMENTOS	8.351,49	0,00	8.351,49
4	CUBIERTAS	26.254,37	0,00	26.254,37
5	INSTALACIONES	2.469,10	0,00	2.469,10
6	APARATOS SANITARIOS	2.150,16	0,00	2.150,16
7	PINTURAS	16.491,00	0,00	16.491,00
8	CARPINTERÍAS	3.599,50	0,00	3.599,50
9	GESTIÓN DE RESIDUOS	328,05	0,00	328,05
10	CONTROL DE CALIDAD	301,57	0,00	301,57
11	SEGURIDAD Y SALUD	1.183,19	0,00	1.183,19
%	TOTAL PEM	104.173,23	0,00	104.173,23
4	GASTOS GENERALES	4.145,94	0,00	4.145,94
6	BENEFICIO INDUSTRIAL	6.623,91	0,00	6.623,91
7	IGIC	8.064,92	0,00	8.064,92
	PRESUPUESTO, CONTRATA	123.278,00		123.278,00
				65.762,94

Capítulo	FASE 3	Presupuesto
1	DEMOLICIÓN	4.301,14
2	ESTRUCTURAS	0,00
3	REVESTIMIENTOS Y PAVIMENTOS	0,00
4	CUBIERTAS	0,00
5	INSTALACIONES	0,00
6	APARATOS SANITARIOS	0,00
7	PINTURAS	0,00
8	CARPINTERÍAS	0,00
9	GESTIÓN DE RESIDUOS	964,85
10	CONTROL DE CALIDAD	0,00
11	SEGURIDAD Y SALUD	959,34
%	TOTAL PEM	6.225,34
4	GASTOS GENERALES	0,00
6	BENEFICIO INDUSTRIAL	0,00
7	IGIC	435,77
	PRESUPUESTO, CONTRATA	6.661,11

Se refiere a todas aquellas actuaciones prioritarias que garanticen la estabilidad del edificio y su uso Presupuesto de contrata en una única fase.

PRESUPUESTO. CONTRATA estimado	
Capítulo	Precio
1	3.144,00
2	57.521,11
3	4.464,91
4	
5	
6	
7	5.420,00
8	
9	1.929,71
10	450,10
11	2.197,81
%	75.127,64
4	3.005,11
6	4.507,66
	82.640,41

memoria valorada

- memoria
- mediciones y presupuesto
- detalles constructivos
- asistencia en la tramitación de la licencia de obra
- estudio de seguridad y salud y estudio de gestión de residuos

9.554 €

direccion de obra de arquitecto y aparejador

- *direcciones de obra
- *coordinación de seguridad y salud
- *final de obras

9.264 €





MUTUALIDAD DE FUTBOLISTAS

DT TIN

- ANALISIS DE INVERSIÓN

REHABILITACIÓN ACTUACIONES PRIORITARIAS

PEC ESTIMADO	82.640,41 €
HONORARIOS ARQUITECTOS	17.877,10 €
TASAS LICENCIAS 5% SOBRE PEM (75.127,64 €)	3.756,38 €
MUDANZA RETORNO MOBILIARIO	750,00 €
TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA	105.023,89 €

PEC OBJETIVO	60.000,00 €
HONORARIOS ARQUITECTOS	17.877,10 €
TASAS LICENCIAS 5% SOBRE PEM (50.420,16 €)	2.521,01 €
MUDANZA RETORNO MOBILIARIO	750,00 €
TOTAL INVERSIÓN OBJETIVO	81.148,11 €

- PLANIFICACION

Opción estudio de arquitectura del informe	27-jun	08-jul	15-jul	22-jul	29-jul	05-ago	12-ago	19-ago	26-ago	02-sep	09-sep	
	1 semana	2 semana	3 semana	4 semana	5 semana	6 semana	7 semana	8 semana	9 semana	10 semana	11 semana	12 semana
Redaccion proyecto												
Licitación obras refuerzo fase 1												
Solicitud licencia de obra acto comunicado												
Obras fase 1												

- FASE POSTERIOR_ DEMOLICION DE GARAJE

DEMOLICIÓN DE GARAJE	
PROYECTO Y DF	3.300,00 €
OBRA	6.225,34 €
TASAS LICENCIAS 5% SOBRE PEM (5,231,38 €)	261,569
TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA	9.786,91 €

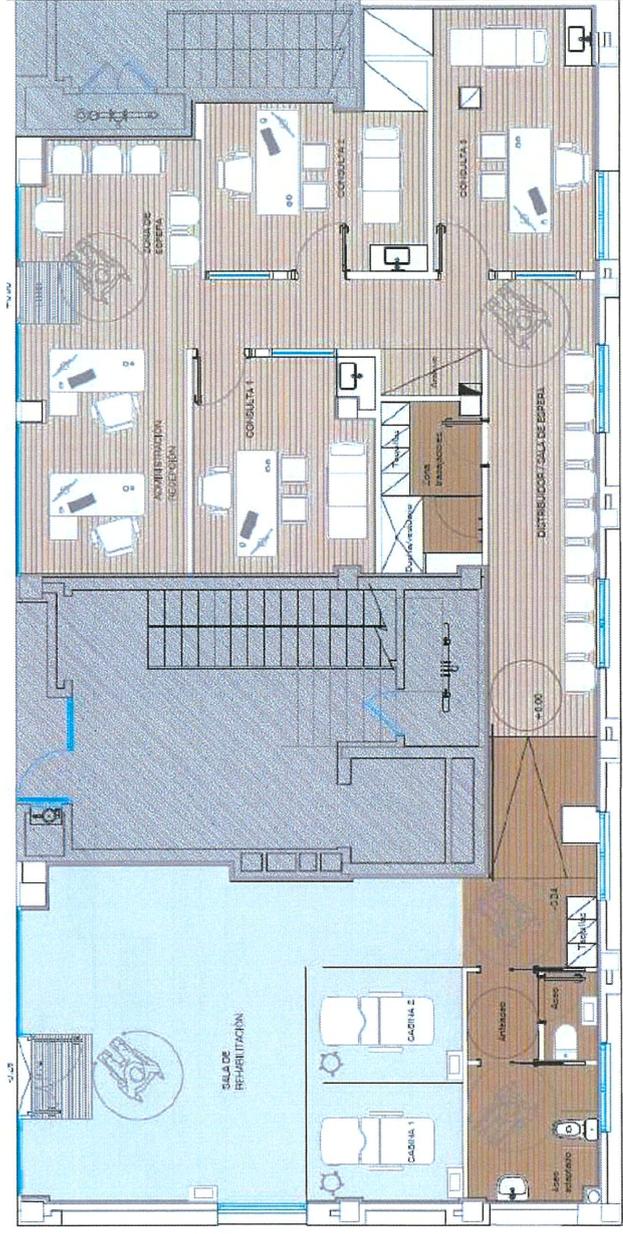


**MUTUALIDAD
DE FUTBOLISTAS**

DT RIO

Inicio de obras. Finalización estimada 3º semana de agosto. Adjudicación de mobiliario.

- Semana 27 de Junio:
 - Saneamiento
 - Conductos clima
 - Canalizaciones electricidad
- Semana 4 de Julio:
 - Instalación de fontanería
 - Periferia pladur
 - Canalizaciones electricidad
 - Equipos clima
 - Instalación PC)
- Semana 11 de Julio;
 - Periferia pladur
 - Canalizaciones electricidad
- Semana 18 de Julio;
 - Derribos de fachada
 - Techos
 - Cableado electricidad
 - Embaldosados
- Semana 25 de Julio;
 - Cableado electricidad
 - Carpintería metálica
 - Alicatados
 - Embaldosados
 - Lucidos interiores
- Semana 1 de Agosto;
 - Raseos de fachada
 - Iluminación
 - Lucidos
- Semana 8 de Agosto;
 - Carpintería de madera
 - Pintura/texturgias
 - Iluminación
 - sanitarios
- Semana 15 de Agosto;
 - Pintura
 - Instalación mamparas
 - Instalación puerta automática
 - Suelo vinílico
 - Vinilos



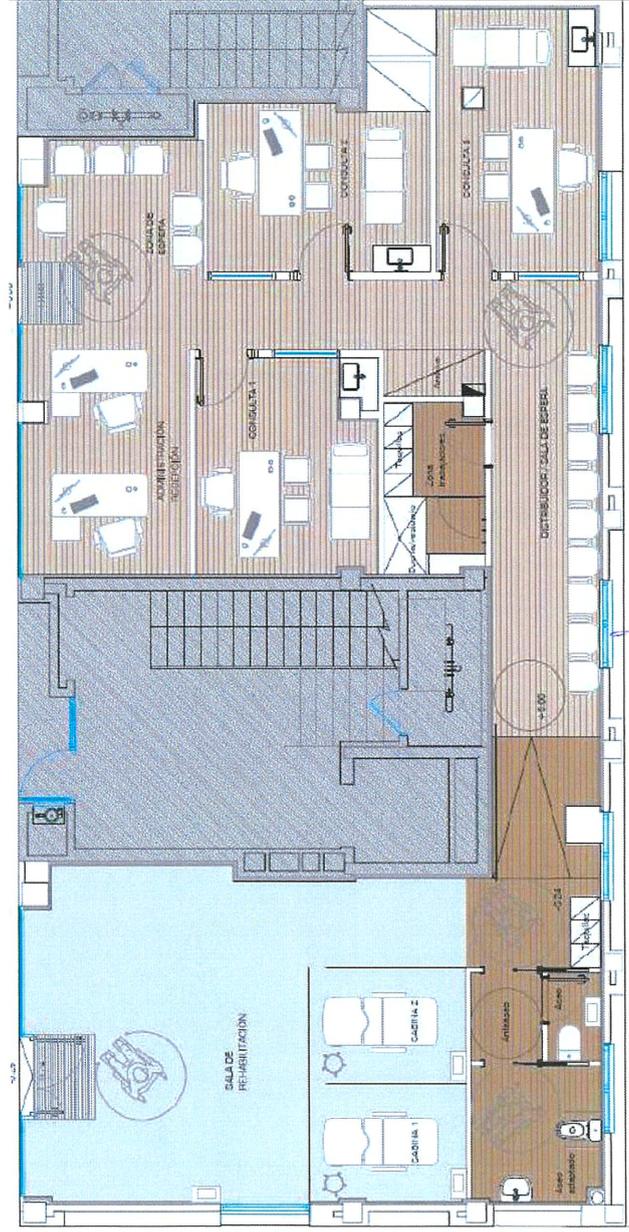


MUTUALIDAD
DE FUTBOLISTAS

Propuesta adjudicación de mobiliario.

DT RIO

LAMDATRES	FORMA5	A PINILLA	MUEBLES DIRECTO
7.262,57 €	6.912,15 €	10.666,59 €	6.882,00
ACTIU	FABRICACION PROPIA	FABRICACION PROPIA	MOBILINEA
			7.229,87
			ACTIU





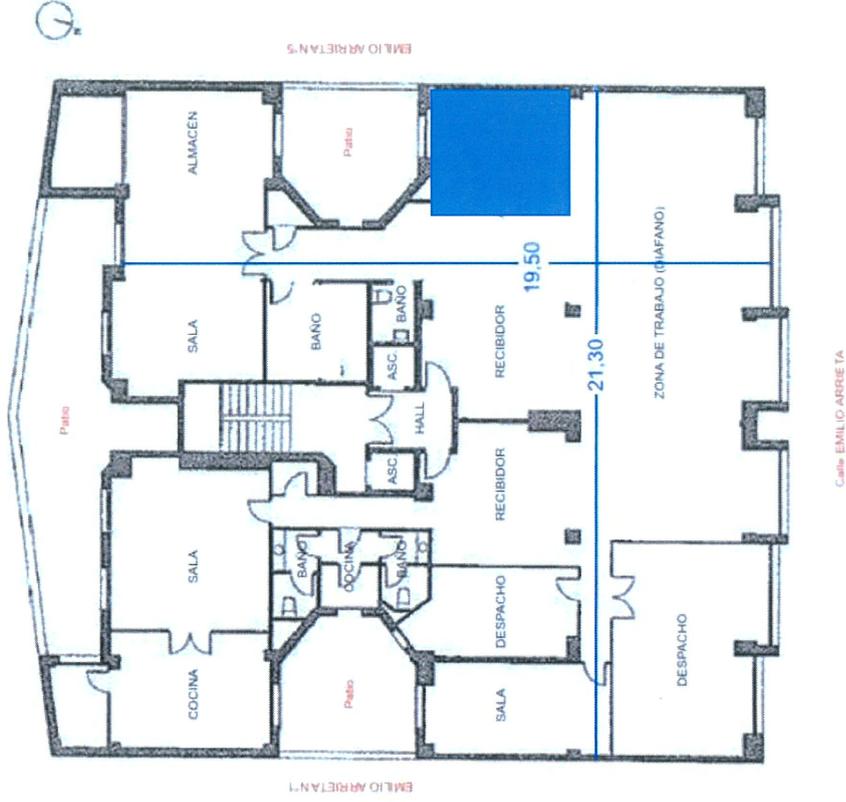
**MUTUALIDAD
DE FUTBOLISTAS**

DT NAV

Pamplona

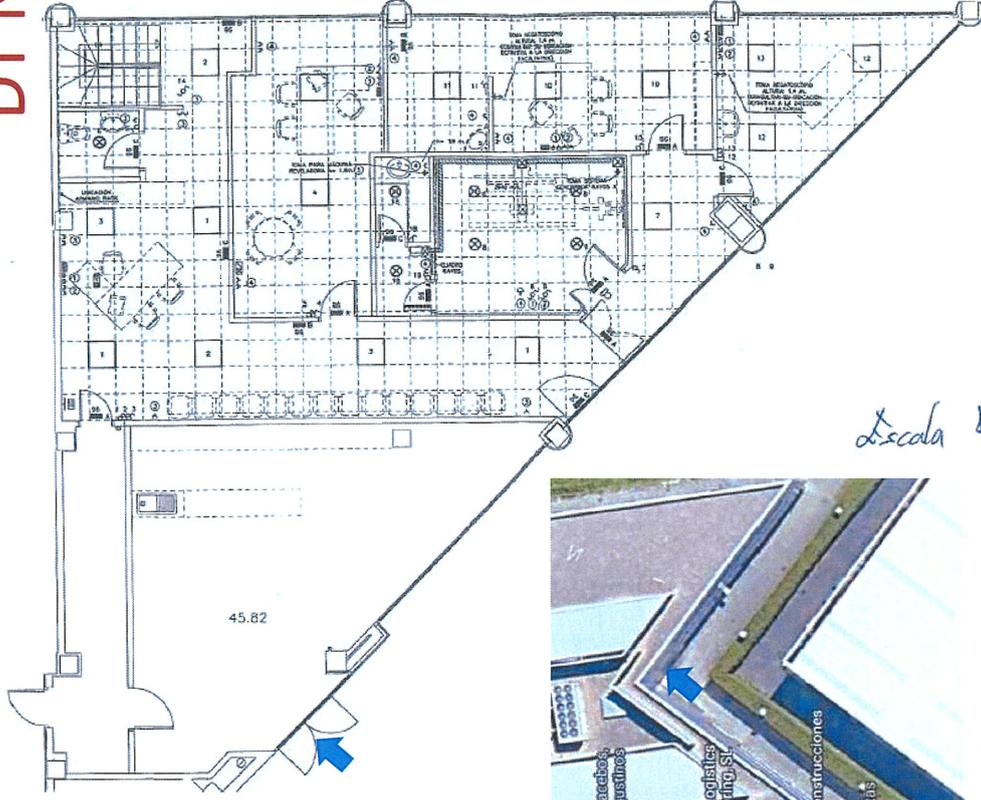
- Informe de ocupación Mutuality
-  Área ocupada por la Mutuality
- Exclusivos 14,06 M2
- Compartidos 12,50 m2 (distribuidor y aseo)
- AREA TOTAL EN PLANTA 381,92 m2

OCUPACIÓN ESTIMADA 7%





DT NAV



Escala 1:



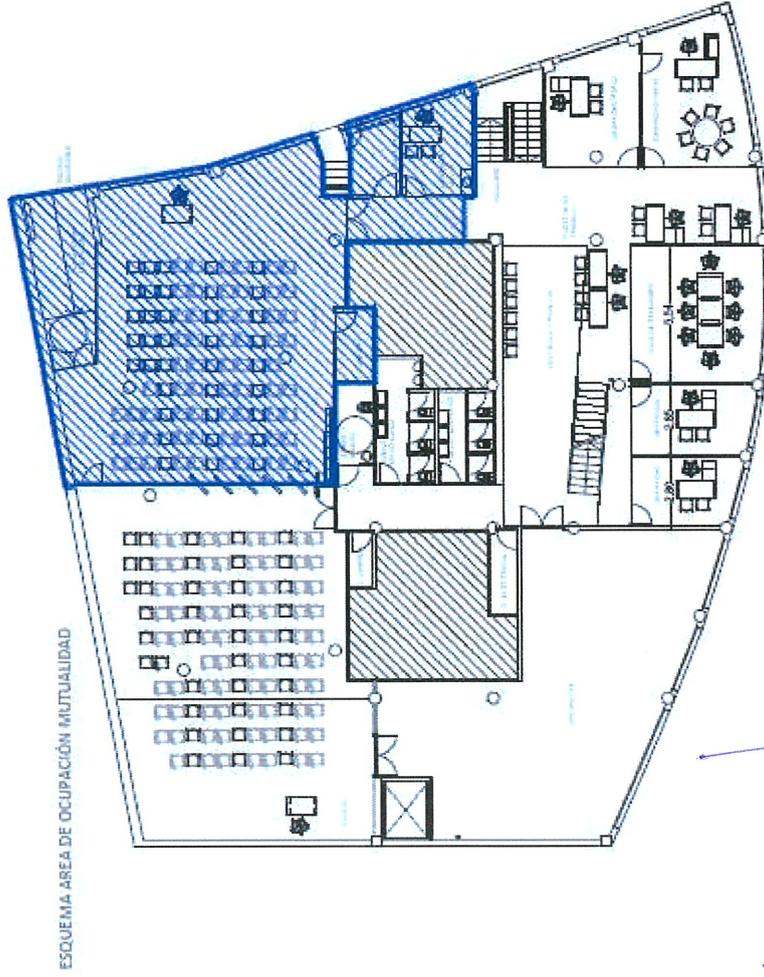
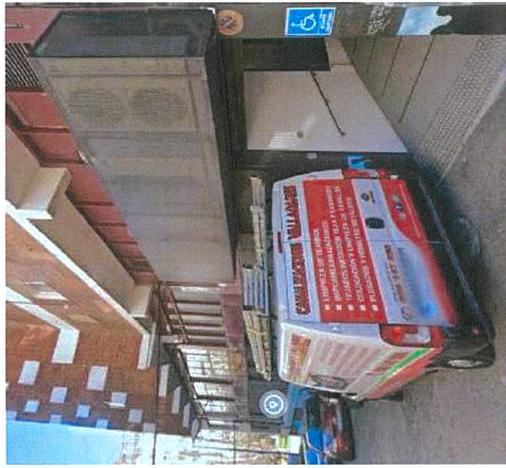
- Pamplona
- Implantación Clínica de la Mutualidad
 - Anteproyecto.
 - Antigua clínica de ASEPEYO
 - Edif. Empresarial Los Acebos.
 - Se anexa el local de la cafetería
- Total sup. aprox 414,00m2





DT GAL

DT Gallega. Decidir implantación Vigo . Arranque de implantación Santiago/Vigo



[Handwritten signature]



MUTUALIDAD
DE FUTBOLISTAS

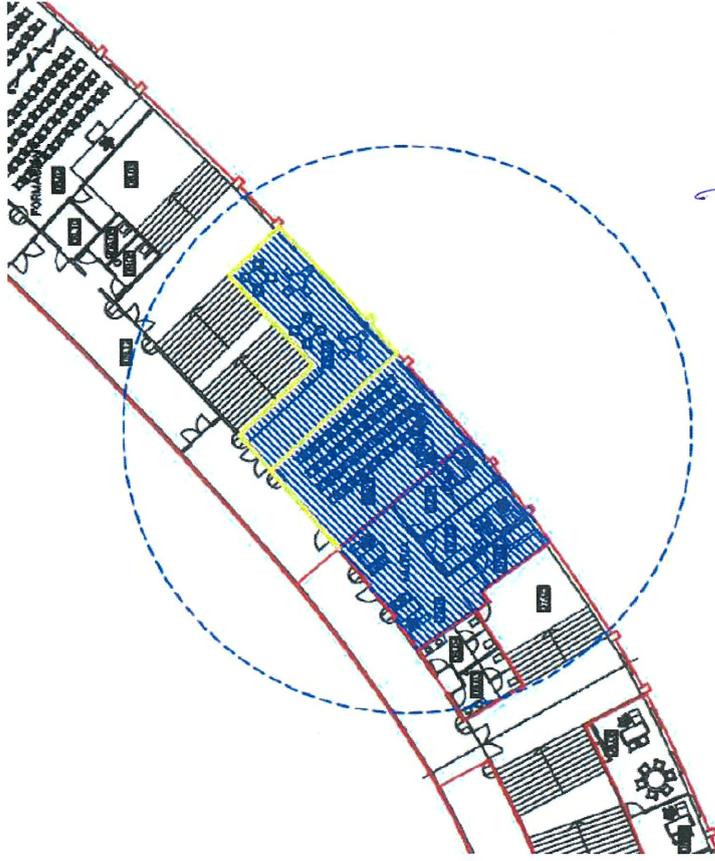
DT GAL





MUTUALIDAD
DE FUTBOLISTAS

DT Gallega. Propuesta implantación Santiago



[Handwritten signature]

DT GAL

PROYECTO IMPLANTACION INSTALACIONES MUTUALIDAD EN NUEVA AREA CEDIDA POR LA RFGF



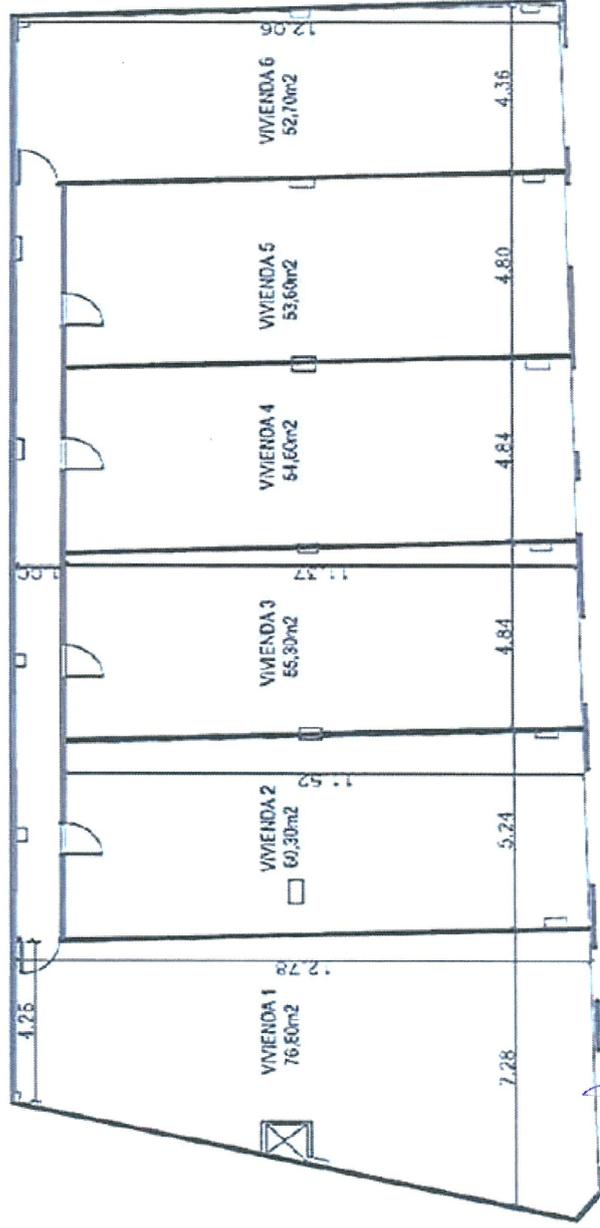


MUTUALIDAD
DE FUTBOLISTAS

SSCC VIRIATO

Viriato.

Cierre de actividad en inmueble. Estado de suministros. Inicio de gestiones con informador urbanísticos cambio de uso.





SSCC LAS ROZAS

SSCC_Fase Cierre proyecto implantación oficina Las Rozas. Incidencias y estado actual de la gestión. Fase de cierre con los contratistas.





SSCC LAS ROZAS

SSCC_Fase

Cierre proyecto implantación oficina Las Rozas. Incidencias y estado actual de la gestión. Fase de cierre con los contratistas.

- 1.Revisión instalación A/A
- 2.Reparación vidrio de ventana
- 3.Colocación de vinilos y corporeos
- 4.Finalización de remates. OBRA Y MOBILIARIO
- 5.Liquidación con contratistas