



Ajuntament
d' **Estivella**

REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO

**Memoria valorada
Rehabilitación del edificio del Ayuntamiento
Plan de inversiones para el bienio 2020-2021
de la Excma. Diputación de Valencia (y otros)
Octubre 2020 Estivella**

MEMORIA VALORADA



ÍNDICE GENERAL DE LA MEMORIA

Memoria valorada

1. Objeto
2. Emplazamiento de la actuación
3. Clasificación de la obra, innecesaridad de estudio geotécnico y plazo de garantía
4. Valoración de la inversión
5. Plazo de ejecución
6. Vida útil
7. Justificación de la solución adoptada
8. Revisión de precios
9. Gastos de mantenimiento
10. Reducción de gastos
11. Posibles ingresos
12. Fecha y firma digital reconocida





1.- OBJETO

Se redacta la presente memoria valorada de "REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO" con el objeto de realizar una definición y presupuesto previo de las obras necesarias para dotar al edificio de la funcionalidad requerida, accesibilidad acorde a la normativa actual, y una renovación de instalaciones y estética en general.

Según el acuerdo del pleno de la Diputación Provincial de Valencia del día 22 de septiembre de 2020(BOP nº188), se aprueba la concesión de una ayuda de 290.247,92 € para la rehabilitación del Ayuntamiento, englobado dentro del Plan de Inversiones del bienio 2.020-2.021. Además, se optará a otras ayudas o subvenciones que sirvan para esta intervención global, como por ejemplo, ayudas a la accesibilidad de edificios públicos municipales o de eficiencia energética. A este respecto, actualmente los locales municipales cuentan con una auditoria y certificación energética que permite objetivar y definir este aspecto y que sirve de documentación complementaria a esta memoria valorada.

En la actualidad el edificio carece de:

- accesibilidad correspondiente a un edificio público (*uso administrativo* según CTE).
- ventilación mecánica renovación de aire, y otras instalaciones complementarias que requieren su modernización (voz y datos), así como la climatización que se garantiza actualmente mediante split individuales de bomba de calor.
- relación directa entre la parte pública del edificio (planta baja y primera) con la parte del archivo en segunda planta, teniendo accesos diferenciados.

Además de disponer una serie de acabados exteriores e interiores, así como la gran mayoría de instalaciones, ya mencionadas anteriormente, incluso de antigüedad superior a 40 años.

Las obras que se plantean consisten en:

- Eliminación de particiones individuales, revestimientos e instalaciones obsoletas, para un análisis de la estructura actual del edificio(incluso catas del estado actual de la estructura) para que se pueda valorar la introducción de nuevas cargas, previo refuerzo/suplementación si fuera necesario.
- Reconfiguración del núcleo principal de comunicación vertical (*escalera de uso público y ascensor accesible*) así como del núcleo secundario(escalera de emergencia), buscando la accesibilidad universal, del público y de los empleados, mediante la apertura de huecos, demolición de elementos y las actuaciones necesarias complementarias.
- Búsqueda de la maximización de la eficiencia energética, mediante el tratamiento de la envolvente, tanto en su parte acristalada (carpinterías) como en su parte ciega, que además dote de una imagen consecuente con la importancia del equipamiento.
- Integración funcional de sistemas de tabiques ligeros y/o suelo técnico que permita máxima adaptación de los espacios de trabajo y atención al público.

MEMORIA VALORADA



- Renovación de las instalaciones existentes, incluso nuevas, como una captación fotovoltaica que permita disminuir la demanda de consumo eléctrico, buscando una mayor optimización y adecuación a la normativa en vigor.

2.- EMPLAZAMIENTO DE LA ACTUACIÓN

El edificio del Ayuntamiento se encuentra ubicada en la esquina sureste de la Plaça de la Creu, con acceso por la calle Nadal i Llorens nº2 de Estivella (46590) con referencia catastral 7593201YJ2979D0001IH.

Consta de dos accesos diferenciados: el público que da a los espacios de planta baja y primera donde se desarrollan los principales usos de atención al público, servicios municipales y salón de plenos; un acceso secundario consistente en caja de escalera para acceder a la segunda planta, antigua vivienda del secretario que se utiliza como almacén municipal. A través de esta escalera se accede a cubierta, mediante casetón. Actualmente planta baja y primera no cuenta con conexión con la segunda planta. La superficie total es aproximadamente 457 m², a razón de 148 m² por planta y casetón de cubierta de 11 m².



La edificación consta de 1.980 según catastro y presenta un aspecto de conservación razonable.

La actuación a realizar se sitúa en suelo urbano de dominio público, destinado a uso Público (residencial en general), cuya titularidad pertenece al Ayuntamiento de Estivella.



3.- CLASIFICACIÓN DE LA OBRA, INNECESARIDAD DE ESTUDIO GEOTÉCNICO Y PLAZO DE GARANTIA

3.1.- CLASIFICACIÓN DE LA OBRA:

De acuerdo con el artículo 232 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se hace manifestación expresa que las obras que comprende este proyecto son obras de REFORMA, ya que "3. *El concepto general de reforma abarca el conjunto de obras de ampliación, **mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo** de un bien inmueble ya existente*".

3.2.- INNECESARIEDAD DE ESTUDIO GEOTÉCNICO:

En punto 3 del artículo 233 de la Ley 9/2017 del 8 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, establece que "Salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar".

Observadas las acciones que se pretenden llevar a cabo con la obra prevista, conforme se ha descrito en la presente memoria, se concluye que, dado que no se pretende más que una mejora y renovación en una edificación existente, sin afectar a su cimentación ni condiciones del suelo, situado en suelo urbanizado con alto grado de consolidación, y no implica un incremento significativo de cargas. Por todo lo anterior, se entiende no necesario la realización de un estudio geotécnico con la naturaleza de la obra, por cuanto no se incorpora al documento dicho estudio.

MEMORIA VALORADA



3.3.- PLAZO DE GARANTIA:

El Plazo de garantía de la obra será de un año contado a partir de la fecha de su recepción.

4.- VALORACIÓN DE LA INVERSIÓN

El presupuesto para conocimiento de la Administración se compone de la suma del presupuesto de licitación o contrata y de los honorarios de redacción de proyecto y es el que a continuación se detalla:

CONCEPTO	IMPORTE
Presupuesto de Ejecución Material	251.075,00€
Gastos Generales (13%)	32.639,75€
Beneficio Industrial (6%)	15.064,50€
Presupuesto Base de Licitación(contrata)	298.779,25€
IVA (21%)	62.743,64€
Presupuesto total con iva	361.522,89€
Honorarios de Proyecto	22.998,40€
IVA (21%)	4.829,66€
Total	27.828,06€
Presupuesto para el conocimiento de la Administración	389.350,95€

El cálculo del presupuesto de Ejecución Material se realiza estimando un módulo por metro cuadrado construido aplicado a la totalidad del edificio, considerando el alcance de la intervención:

Para una superficie total de 456,50 m²c y un módulo de 550,00 €/m²c:

$$456,50 \times 550,00 = \mathbf{251.075,00€}$$

La justificación de los honorarios del proyecto y dirección de obra se realizan conforme a la Instrucción Técnica de la diputación de Valencia para la redacción de proyectos sujetos a ayudas.

Según tabla, para un PEM de 251.075,00€, coef. 4,48; por tanto proyecto y ebss:



Cód. Validación: 5KMK6P966NWEQ7HYZV9H5ZVZX | Verificación: <https://estivella.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 10



PEM hasta (euros)	Coefficiente redacción proyecto	Coefficiente redacción E.S.S.-E.B.S.S.	Coefficiente redacción proyecto + ESS
50.000	5,60	0,85	6,45
100.000	5,00	0,75	5,75
150.000	4,50	0,67	5,17
200.000	4,20	0,63	4,83
500.000	3,90	0,58	4,48
1.000.000	3,50	0,35	3,85
1.500.000	3,15	0,31	3,46
3.000.000	2,80	0,28	3,08
4.500.000	2,45	0,24	2,69
9.000.000	2,10	0,21	2,31
15.000.000	1,75	0,17	1,92
> 15.000.000	1,40	0,14	1,54
Honorarios mínimos (euros)	350	150	500
Honorarios = PEM × Coeficiente / 100			

251.075,00 x 4,48 = 11.246,16€.

Tomando que el EBSS corresponde al 10% del conjunto de PROY+EBSS; que la Dirección de Obra de Arquitecto y Dirección de Ejecución Material se puede estimar en equivalente al Proyecto, y la programación y seguimiento de control de calidad equivale al 5% del importe de Proyecto, así como la coordinación de seguridad y salud durante la ejecución al 10% s/proyecto:

REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN	10.121,54 €
REDACCIÓN ESTUDIO DE SEG Y SALUD	1.124,62 €
PROGRAMACIÓN Y SEGUIMIENTO DE CONTROL DE CALIDAD	506,08 €
DIRECCIÓN DE OBRA	5.060,77 €
DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA	5.060,77€
COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD	1.124,62 €
TOTAL HONORARIOS	22.998,40 €

En resumen:

Presupuesto de ejecución material

El presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETENTA Y CINCO EUROS (251.075,00€).

Presupuesto para conocimiento de la Administración asciende a la cantidad de TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (389.350,95€)

MEMORIA VALORADA



5.- PLAZO DE EJECUCIÓN

Plazo de ejecución previsto es no mayor a 12 meses.

6.-VIDA ÚTIL

Atendiendo a las características de las obras que se pretenden realizar, y teniendo en cuenta el Anexo del Reglamento de la Ley de Sociedades de RD 1.777/2.004, de 30 de julio, por el que se establece una tabla de coeficientes de Amortización, el criterio para la determinación de la vida útil se obtiene de la Tabla de Amortizaciones que rige para la Administración General del Estado (Resolución de la I.G.A.E. de 14-12-99), que simplificada y aplicada al Ayuntamiento, se resume en los siguientes apartados:

Elementos	Años
Edificios y otras construcciones	100
Instalaciones	25
Elementos de transporte	14
Mobiliario y enseres	20
Maquinaria y utillaje	8
Equipos para el tratamiento de la información	8
Infraestructuras	40
Resto de inmovilizado material	8
Inmovilizado inmaterial	5

Por lo tanto, la VIDA UTIL del bien, considerándolo una rehabilitación de una construcción, será de 100 años.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El edificio actual tiene la superficie, ubicación y disposición suficiente para adaptarse mediante esta intervención a la actualidad normativa, funcional y estética que se requiere, sin necesidad de un traslado o ampliación.

La actuación propuesta tiende a establecer la funcionalidad con este esquema:

planta baja: atención al público y archivo(actualmente registro y servicios técnicos)

planta primera: oficinas administrativas (actualmente salón de plenos, alcaldía, secretaria, intervención, etc..)

planta segunda: salón de plenos y grupos políticos (actualmente archivo, con un acceso secundario sin relación con el resto del edificio).





8.- REVISIÓN DE PRECIOS

No es de aplicación la revisión de precios.

9.- GASTOS DE MANTENIMIENTO

Los gastos de mantenimiento anual, correspondientes fundamentalmente a la limpieza del edificio y reparaciones por mantenimiento menores.

Entendiendo que no se incrementan los gastos y costes generales previstos para el mantenimiento del edificio del Ayuntamiento, en los capítulos correspondientes del presupuesto municipal, ya que no se aumenta la superficie construida del edificio.

10.- REDUCCIÓN DE GASTOS

Se considera una reducción de los consumos eléctricos y de funcionamiento de la climatización, ya que la intervención busca mejorar la eficiencia energética de las instalaciones y envolvente térmica. Asimismo, se prevé una instalación de captación de energía fotovoltaica que reducirá el consumo. Esta reducción de gastos se estima en la auditoria energética en 1.564€/anuales (2.737€/anuales si se actuará en la instalación de climatización e iluminación, incluyendo su automatización).

11.- POSIBLES INGRESOS

No existen ingresos derivados de la actuación, ya que el excedente de energía generada por el sistema fotovoltaico se computará en balance cero como reducción de gasto de la factura eléctrica (se prevé un consumo mínimo estimado de 200 kWh anuales, de los 12.100 kWh estimados en la actualidad).

12.- FECHA Y FIRMA DIGITAL RECONOCIDA

La memoria valorada de "REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO DE ESTIVELLA" está redactado por Miguel Cosín Ahedo, arquitecto técnico municipal de este Ayuntamiento, con NIF 53094801Z, con firma digital emitida

MEMORIA VALORADA



por la ACCVCA-120 (agencia de tecnología y certificación electrónica, asumidas sus funciones por el IVF desde el 1 de enero de 2014) con fecha 30/12/2019.

En Estivella, a la fecha de firma



Fdo.: Miguel Cosín Ahedo

Arquitecto técnico municipal



Cód. Validación: 5KM6P966NWEQ7HYZW9HSZWZX | Verificación: <https://estivella.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 10