



INFORME DE SUPERVISIÓN DE PROYECTO TÉCNICO

Proyecto:	Fase 1 del proyecto básico y de ejecución de reforma y adaptación de las plantas segunda, tercera y cuarta de la residencia de mayores "Las Hoces" en Cuenca
Equipo redactor:	Antonio Garrido Martínez, col. nº 3915 COACM, de QUBO ARQUITECTURA, S.L.P.
Centro:	Residencia de mayores
Denominación:	Las Hoces
Localidad:	Cuenca
Ubicación:	Avda. de la Cruz Roja Española, 25, 16002 Cuenca
Fecha del informe:	09/07/2024

1. OBJETO.

En atención, tanto al procedimiento de supervisión de proyectos técnicos en el marco de un contrato de servicios, como de tramitación de las actuaciones preparatorias de un previsible contrato de obras; y en aplicación de la competencia ejercida por la Secretaría General en materia de vigilancia, seguimiento e inspección de la ejecución de infraestructuras realizadas por entidades públicas o privadas, cuando sean objeto de financiación total o parcial con cargo al presupuesto de la Consejería; como oficina o unidad encargada de la supervisión del proyecto dentro del seguimiento y ejecución del contrato, se redacta el presente informe a los efectos de la supervisión técnica del proyecto técnico referenciado, siendo que la aprobación del proyecto corresponderá al órgano de contratación.

2. MARCO NORMATIVO.

En cumplimiento de:

- Decreto 111/2023, de 25 de julio, de estructura orgánica y competencias de la Consejería de Bienestar Social.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. En adelante, LCSP.
- Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. En adelante, RGLCAP.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. NORMATIVA TÉCNICA.

La normativa en materia de proyectos técnicos de edificación está integrada por (listado no exhaustivo):

- Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

4. DOCUMENTACIÓN.

La documentación que integra el proyecto técnico referido, que se recibe en soporte digital con fecha 02/07/2024, consta de un archivo en formato PDF de 2170 páginas, firmado electrónicamente por el arquitecto Antonio Garrido Martínez, arquitecto colegiado nº 3915 del COACM, de QUBO ARQUITECTURA, S.L.P.

5. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL.

- Con fecha 25/04/2024 se emitió, por parte de esta Unidad Técnica, informe favorable sobre el *Proyecto básico y de ejecución de reforma y adaptación de las plantas segunda, tercera y cuarta de la residencia de mayores "Las Hoces" en Cuenca.*
- Con fecha 05/06/2024 se emitió Resolución de la Secretaría General de la Consejería de Bienestar social por la que se aprobaba el *Proyecto básico y de ejecución de reforma y adaptación de las plantas segunda, tercera y cuarta de la residencia de mayores "Las Hoces" en Cuenca.*
- Con fecha 02/07/2024 se recibe documentación relativa a la división en fases del proyecto previamente aprobado.

Se analizará en este informe de supervisión de las actuaciones incluidas dentro de la primera fase del proyecto básico y de ejecución de reforma y adaptación de las plantas segunda, tercera y cuarta de la residencia de mayores "Las Hoces" en Cuenca, previamente aprobado.

6. ANÁLISIS.

Examinada dicha documentación, se informa de los siguientes puntos:

6.1. Resumen descriptivo del proyecto.

En las siguientes tablas se realiza un resumen donde describen las principales características del proyecto:

Contenido del proyecto:	
Memoria general.	
Memoria descriptiva.	
Memoria constructiva.	
Memoria justificativa cumplimiento CTE.	
Memoria administrativa.	
Normativa.	
Pliego de condiciones.	
Mediciones y Presupuesto.	
Planos.	
Anejos.	

Alcance del proyecto:		
Residencia de mayores:	Reforma de las plantas 3ª y 4ª.	Nueva distribución y acabados. Climatización por suelo radiante/refrescante con ventilación mediante recuperadores de calor con apoyo de baterías de calor/frío.
	Renovación de la envolvente térmica.	Renovación de carpinterías.
	Renovación e integración de las instalaciones.	Centralización de la producción de calor/frío con renovables:

		<ul style="list-style-type: none"> - Producción centralizada de calor/frío mediante bombas de calor en cubierta. - Campo fotovoltaico en todas las cubiertas de apoyo a producción de climatización y ACS, en sustitución de los captadores térmicos existentes con problemas generalizados. <p>Adaptación a normativa e integración completa de la instalación de protección contra incendios. Integración completa de la instalación de intercomunicación. Integración completa de la instalación eléctrica.</p>
--	--	--

Superficies afectadas:	
Superficies de edificación	2.894,86 m2 útiles, 4.687,97 m2 construidos
Superficie de cubiertas	644,00 m2 de cubiertas

plantas / espacios	superficies (m2)	
	útil	construida
Planta Quinta	100,00	161,94
Planta Cuarta	843,80	1.366,46
Planta Tercera	843,80	1.366,46
<i>total</i>	1.787,60	2.894,86

Descripción de los principales acabados:	
Solados interiores: generales	Baldosa cerámica de gres porcelánico rectificado.
Solados interiores: cuartos húmedos	Baldosa cerámica de gres porcelánico rectificado.
Revestimientos interiores: cuartos húmedos	Piezas de gres porcelánico de gran formato, acabado esmaltado.
Revestimientos interiores: distribuciones y protecciones	Forrado panel HPL.
Falsos techos interiores	Continuo de placas de cartón-yeso de 15 mm. Registrable de placas de yeso laminado de 600x600x9,5 mm suspendidas mediante perfilera vista. Registrable de placas de yeso laminado perforadas de 600x600x9,5 mm suspendidas mediante perfilera vista.
Falsos techos exteriores	Bandejas de metal suspendido por perfilera oculta, desmontable.
Pintura: elementos metálicos estructurales	Pintura intumescente 2000 micras RF-120 en pilares.
Pintura: cartón-yeso	Pintura plástica lisa mate sobre revestimiento de fibra de vidrio ignífugo.
Pintura: madera	Barniz sintético sobre imprimación/sellado de protección.

Resumen del presupuesto:	
Planta 03	806.374,70 €
Planta 04	805.359,74 €
Sótano / sala calderas	13.519,61 €
Plantas reformadas	5.105,15 €
Instalaciones generales	1.519.933,42 €

Gestión de residuos	14.741,10 €
Seguridad y salud	58.572,28 €
Control de calidad	21.394,00 €
PEM	3.245.000,00 €

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.)	3.245.000,00 €
13,00 % Gastos Generales	421.850,00 €
6,00 % Beneficio Industrial	194.700,00 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata	3.861.550,00 €
10,00 % de I.V.A.	386.155,00 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata (con IVA)	4.247.705,00 €

De tal manera, se aplica un IVA del tipo reducido del 10 %, en atención a dos consultas vinculantes de la Dirección General de Tributos (la nº V1558-07 del 13/07/2007 y la nº V2934-21 del 19/11/2021) relativas al IVA aplicable a las obras de centros residenciales.

Plazo de ejecución:

El plazo de ejecución previsto es de **19 meses**.

6.2. Cálculo de plazas de la Residencia de Mayores.

El cálculo de plazas de la Residencia de Mayores, con comparación entre el estado previo a la reforma de las plantas 2º, 3ª y 4ª y el estado final tras la ejecución de la reforma, es el siguiente:

	Estado previo				Estado final			
	Hab. dobles		Hab. individ.		Hab. dobles		Hab. individ.	
	nº habit.	nº plazas						
PL 06	3	6	7	7	3	6	7	7
PL 05	7	14	3	3	7	14	3	3
PL 04	12	24	9	9	8	16	8	8
PL 03	12	24	9	9	8	16	8	8
PL 02	8	24	8	8	8	16	8	8
PL 01	8	16	4	4	8	16	4	4
Totales nº	50	108	40	40	42	84	38	38
nº plazas	108		40		84		38	
% plazas	73,00 %		27,00 %		69,00 %		31,00 %	
total nº plazas	148				122			

Número de plazas consideradas para el **Centro de Día**, ubicado en la antigua vivienda del director: **20 plazas**.

6.3. Clasificación de la obra según su objeto y naturaleza.

(art. 232.1 LCSP) A los efectos de elaboración de los proyectos se clasificarán las obras, según su objeto y naturaleza, en los grupos siguientes:

- Obras de primer establecimiento, reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación.
- Obras de reparación simple.
- Obras de conservación y mantenimiento.
- Obras de demolición.



(art. 232.2 LCSP) Son obras de primer establecimiento las que dan lugar a la creación de un bien inmueble.	Obra de primer establecimiento	-----
(art. 232.3 LCSP) El concepto general de reforma abarca el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente.	Obra de reforma	X
(art. 232.6 LCSP) Son obras de restauración aquellas que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y manteniendo su funcionalidad.	Obra de restauración	-----
(art. 232.7 LCSP) Son obras de rehabilitación aquellas que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y dotándola de una nueva funcionalidad que sea compatible con los elementos y valores originales del inmueble.	Obra de rehabilitación	-----
(art. 232.4 LCSP) Se consideran como obras de reparación las necesarias para enmendar un menoscabo producido en un bien inmueble por causas fortuitas o accidentales. Cuando afecten fundamentalmente a la estructura resistente tendrán la calificación de gran reparación y, en caso contrario, de reparación simple.	Obra de gran reparación	-----
	Obra de reparación simple	-----
(art. 232.5 LCSP) Si el menoscabo se produce en el tiempo por el natural uso del bien, las obras necesarias para su enmienda tendrán el carácter de conservación. Las obras de mantenimiento tendrán el mismo carácter que las de conservación.	Obra de conservación y mantenimiento	-----
Son obras de demolición las que tengan por objeto el derribo o la destrucción de un bien inmueble.	Obra de demolición	-----

6.4. Condicionantes según fondos de financiación.

En cuanto a consideraciones necesarias relacionadas con la financiación del proyecto, cabe señalar que se añade un anejo relativo a la "aplicación de los principios DNSH" donde se justifica la aplicación de los principios requeridos (D. A. 9ª, LOE).

6.5. Determinación del precio.

Diversas consideraciones presupuestarias	Análisis:
(art. 100.2 LCSP) En el momento de elaborarlo, los órganos de contratación cuidarán de que el presupuesto base de licitación sea adecuado a los precios del mercado. A tal efecto, el presupuesto base de licitación se desglosará indicando en el pliego de cláusulas administrativas particulares o documento regulador de la licitación los costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación. En los contratos en que el coste de los salarios de las personas empleadas para su ejecución forme parte del precio total del contrato, el presupuesto base de licitación indicará de forma desglosada y con desagregación de género y categoría profesional los costes salariales estimados a partir del convenio laboral de referencia.	Sí.
(art. 102 LCSP) Los órganos de contratación cuidarán de que el precio sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado, en el momento de fijar el presupuesto base de licitación (...). En aquellos servicios en los que el coste económico principal sean los costes laborales, deberán considerarse los términos económicos de los convenios colectivos sectoriales, nacionales, autonómicos y provinciales aplicables en el lugar de prestación de los servicios.	Sí.
(art. 130.1 RGLCAP) El cálculo de los precios de las distintas unidades de obra se basará en la determinación de los costes directos e indirectos precisos para su ejecución, sin incorporar, en ningún caso, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que pueda gravar las entregas de bienes o prestaciones de servicios realizados.	Sí.

(art. 131 RGLCAP) Se denominará presupuesto de ejecución material el resultado obtenido por la suma de los productos del número de cada unidad de obra por su precio unitario y de las partidas alzadas. El presupuesto base de licitación se obtendrá incrementando el de ejecución material en los siguientes conceptos: 1. Gastos generales de estructura que inciden sobre el contrato, cifrados en los siguientes porcentajes aplicados sobre el presupuesto de ejecución material: a) Del 13 al 17 por 100, a fijar por cada Departamento ministerial, a la vista de las circunstancias concurrentes, en concepto de gastos generales de la empresa, gastos financieros, cargas fiscales, Impuesto sobre el Valor Añadido excluido, tasas de la Administración legalmente establecidas, que inciden sobre el costo de las obras y demás derivados de las obligaciones del contrato. Se excluirán asimismo los impuestos que graven la renta de las personas físicas o jurídicas. b) El 6 por 100 en concepto de beneficio industrial del contratista. 2. El Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la ejecución de la obra, cuyo tipo se aplicará sobre la suma del presupuesto de ejecución material y los gastos generales de estructura reseñados en el apartado 1.

Sí.

Dada la importante cuantía de los costes laborales, y pese a no resultar el coste económico principal, en cuanto a la consideración de los términos económicos de los convenios colectivos sectoriales, nacionales, autonómicos y provinciales aplicables en el lugar de prestación de los servicios, se efectúa la siguiente comprobación:

Remuneración por hora ordinaria	Niveles	VII Convenio colectivo general del sector de la construcción		Convenio colectivo de construcción y obras públicas de la provincia de Cuenca para los años 2022 a 2026		Acta para el ajuste de la revisión salarial y del calendario laboral para el año 2024 en el sector de la construcción y obras públicas de la provincia de Cuenca		Precio/h	Designación
		2024	2024	2024	2024	Máx.	Proyecto analizado		
Personal Titulado Superior	II	12,68 €	13,51 €	13,88 €	13,88 €	13,88 €	13,88 €	35,00 €	Programación por especialista del sistema
Oficial Adm. 2ª, Corredor, Oficial 1ª de Oficio, Inspector de Control, Señalización y Servicios, Analista de 2ª	VIII	11,59 €	11,84 €	12,16 €	12,16 €	12,16 €	12,16 €	18,00 €	Oficial primera
Auxiliar de Laboratorio, Vigilante, Almacenero, Cobrador, Guarda Jurado, Ayudante de oficio, Especialista 1ª	X	11,25 €	11,02 €	11,32 €	11,32 €	11,32 €	11,32 €	16,00 €	Ayudante
Peón Ordinario, Limpiadora	XII	10,92 €	10,68 €	10,97 €	10,97 €	10,97 €	10,97 €	14,50 €	Peón ordinario

Para lo que se ha consultado:

- Resolución de 6 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el VII Convenio colectivo general del sector de la construcción.

- Resolución de 25 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el Acuerdo de modificación del VII Convenio colectivo general del sector de la construcción.
- Resolución de 15 de febrero de 2024, de la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo en Cuenca, por la que se registra y publica el convenio colectivo de construcción y obras públicas de la provincia de Cuenca para los años 2022 a 2026.
- Resolución de 1 de marzo de 2024, de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, por la que se registra y publica el acta para el ajuste de la revisión salarial y del calendario laboral para el año 2024 en el sector de la construcción y obras públicas de la provincia de Cuenca.

6.6. Clasificación de licitadores del contrato de obras.

Se propone la siguiente clasificación exigible a los licitadores del contrato de obras.

Grupo	Subgrupo	Categoría
C	4	5

7. OBSERVACIONES.

Se ha revisado que la documentación aportada, cumple con el contenido mínimo de los proyectos que determina la Ley, así como, cumple con la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable.

Se ha verificado que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario, así como la normativa técnica que resulta de aplicación para este tipo de proyecto, siendo la responsabilidad por la aplicación incorrecta de las mismas en los diferentes estudios y cálculos exigible de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 233 de la LCSP (art. 235 LCSP y art. 136 RGLCAP).

Se ha examinado que los precios de los materiales y de las unidades de obra son los adecuados para la ejecución del contrato (art. 136 RGLCAP).

Se ha verificado que el proyecto contiene el estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud (art. 136 RGLCAP).

Se exceptúa el visado colegial obligatorio del proyecto en aplicación del artículo 4 del RD 1000/2010, pues es objeto de informe por la presente oficina de supervisión de proyectos, u órgano equivalente, de la Administración Pública competente, bastando este informe a efectos del cumplimiento de la obligación de obtención del visado colegial.

Este proyecto y sus partes justifican el cumplimiento con el principio de no causar perjuicio significativo al medio ambiente.



8. CONCLUSIONES.

Visto el proyecto técnico, se considera que reúne cuantos requisitos son exigidos por la Ley y por el Reglamento (art. 136 RGLCSP), resolviendo, por tanto, **informar favorablemente** el proyecto técnico: *Fase 1 del proyecto básico y de ejecución de reforma y adaptación de las plantas segunda, tercera y cuarta de la residencia de mayores "Las Hoces" en Cuenca* y proponer su aprobación.

De ello se informa a la fecha referida, para que conste en el expediente y surta los efectos oportunos.

La Unidad Técnica:

Arquitecta.

Arquitecto Técnico.

Ingeniero Industrial.
