INFORME TÉCNICO

JUSTIFICACIÓN EJECUCIÓN POR FASES Y CONFIGURACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS

Proyecto:	Proyecto Básico y de Ejecución de Edificio de Usos Múltiples en Plaza de la Villa, Las Navas del Marqués (Ávila).
Promotor:	Montes de Las Navas S.A.
Técnico Redactor del Proyecto:	Elena García Jiménez (Arquitecta Colegiada COACYLE/Ávila nº 3.755)
Fase Objeto de Licitación:	Proyecto de Ejecución - Fase I

1. Justificación técnica de la ejecución y contratación separada de la Fase I

• Resultado técnico al finalizar la Fase I: Las obras comprendidas en la Fase I contemplan las actuaciones previas, movimientos de tierras, cimentación (zapatas y muros), estructura portante (de hormigón armado y acero estructural), cerramientos exteriores de fachada, formación de cubierta, red horizontal de saneamiento y el soterrado/canalización de servicios de telecomunicaciones. La ejecución de esta fase desarrolla la totalidad de la superficie construida del inmueble (2.437,32 m²) sobre el conjunto de las parcelas objeto de intervención en la Plaza de la Villa. El resultado obtenido tras su finalización es un edificio consolidado en su totalidad a nivel estructural, cerrado exteriormente y perfectamente estanco frente a la intemperie.

• Imposibilidad de utilización independiente de la Fase I: La contratación y ejecución separada de la Fase I responde a criterios de programación presupuestaria y optimización de las fases de inversión por parte de la propiedad. Se justifica técnicamente que la Fase I no permite un uso o utilización independiente del edificio por sí misma. Al tratarse únicamente de la consolidación de la envolvente básica y la estructura, la edificación carece en este punto de la red vertical e interior de instalaciones (electricidad, climatización, fontanería, protección contra incendios), carpinterías interiores, particiones y revestimientos. Por consiguiente, la edificación no cumple los requisitos normativos de habitabilidad, accesibilidad y seguridad para la obtención de la Licencia de Primera Ocupación o Apertura para sus usos dotacionales previstos.

• Actuaciones pendientes para la puesta en uso: Para completar la edificación y ponerla en servicio público, quedan diferidas a fases posteriores las siguientes unidades de obra:

- Compartimentación interior (particiones de tabiquería seca y placas de yeso laminado).
- Revestimientos, acabados, solados, alicatados y pintura.
- Carpintería interior y remates.
- Redes interiores y verticales de instalaciones integrales (climatización, fontanería, electricidad, telecomunicaciones interiores y protección contra incendios).
- Equipamiento y mobiliario específico para las aulas, espacio multifuncional, bar-restaurante y aseos públicos.

2. Coordinación con las fases posteriores y medidas de conservación

• Coordinación técnica con fases posteriores: La Fase I se ha proyectado para servir de base limpia y directa a las intervenciones siguientes. En la ejecución de los forjados y soleras de la Fase I quedan previstos los pasatubos, patinillos verticales de instalaciones, arquetas de la red horizontal de saneamiento y el foso/hueco para el ascensor. Esto garantiza que las fases posteriores se acoplen sin requerir demoliciones, catas ni modificaciones de los elementos estructurales ejecutados.

• Medidas de protección y conservación durante una eventual interrupción: Dada la ubicación geográfica del municipio, expuesto a heladas y nevadas rigurosas, se establecen las siguientes medidas de conservación en caso de intervalo temporal entre fases:

- Seguridad del recinto: Mantenimiento y conservación del vallado metálico perimetral exterior para impedir el acceso de personal ajeno a la obra.
- Protección climática: Cierre provisional y sellado de los huecos de fachada mediante paneles rígidos o mallas de protección para preservar los elementos estructurales e interiores frente a precipitaciones y heladas.
- Evacuación de agua: Inspección periódica y mantenimiento operativo de la red horizontal de saneamiento y bajantes de cubierta para evitar acumulaciones de agua sobre soleras o cimentaciones.
- Instalación de las protecciones interiores: Instalación para huecos, desniveles, fosos, escaleras o peligros siguiendo las instrucciones del estudio de seguridad y salud.

3. Estimación económica del conjunto de la actuación y grado de definición

El coste total del edificio y el desglose de la Fase I licitada se encuentran prefijados en la documentación técnica redactada:

Concepto Presupuestario	Proyecto Básico Global	Fase I	Fases Posteriores
Presupuesto Ejecución Material (PEM)	**1.943.158,30 €**	**803.585,75 €**	**1.139.572,55 €**
Gastos Generales (13%)	252.610,58 €	104.466,15 €	148.144,43 €
Beneficio Industrial (6%)	116.589,50 €	48.215,15 €	68.374,35 €
Subtotal PEC sin IVA	**2.312.358,38 €**	**956.267,04 €**	**1.356.091,34 €**
IVA Aplicable (21%)	485.595,26 €	200.816,08 €	284.779,18 €
Presupuesto Total (PEC con IVA)	**2.797.953,64 €**	**1.157.083,12 €**	**1.640.870,52 €**

- Plazo de ejecución de la Fase I: 7 meses.
- Presupuesto del Estudio de Seguridad y Salud (incluido en PEM Fase I): 20.965,95 €.
- Grado de definición de los costes pendientes: Las actuaciones pendientes (PEM estimado de 1.139.572,55 € y PEC con IVA de 1.640.870,52 €) cuentan con un alto grado de definición **técnica** al estar valoradas en las mediciones del Proyecto Básico global. Su cuantía final se ajustará mediante la redacción

de los Proyectos de Ejecución de las fases posteriores adaptando los precios a la realidad de mercado en el momento de redacción.

4. Justificación técnica de la contratación de la Fase I en un único lote (Art. 99 LCSP)

De conformidad con el artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), se justifica la no división en lotes del contrato de la Fase I, procediendo a su licitación como un único lote indivisible por las siguientes razones técnicas:

1. Indivisibilidad técnica y estructural: El movimiento de tierras, la cimentación por zapatas/muros y la estructura portante de hormigón/acero constituyen una unidad física indivisible. Dividir la ejecución de la estructura o la envolvente entre varios contratistas generaría un riesgo inaceptable para la estabilidad global del edificio y diluiría las responsabilidades en materia de garantía decenal (Art. 1591 del Código Civil y LOE).

2. Interdependencia de prestaciones y estanqueidad: La formación de la cubierta y los cerramientos exteriores están íntimamente ligados a los apoyos estructurales. La contratación a un único contratista garantiza la correcta ejecución de las juntas, impermeabilizaciones y la entrega de una envolvente estanca sin vacíos de responsabilidad.

3. Coordinación de Seguridad y Salud y medios auxiliares: La ejecución de la Fase I requiere la implantación de un único taller de ferralla, grúas y sistemas de protección colectiva en un solar urbano consolidado. La adjudicación en un solo lote optimiza la gestión del Plan de Seguridad y Salud y asegura el cumplimiento del plazo de 7 meses bajo la coordinación de una sola empresa constructora.

GARCIA JIMENEZ ELENA - 70833633G

Firmado digitalmente por GARCIA JIMENEZ ELENA - 70833633G
Fecha: 2026.10.13 18:20:27 +02'00'

Elena García Jiménez
Arquitecta Redactora del Proyecto
Colegiada COACYLE/Ávila nº 3.755