

Informe de las Obras de Rehabilitación de Fachada y Cubierta del Edificio de Rampas Uribitarte 3 Julio - Noviembre 2015

Ante la sospecha de que pudiera presentar alguna deficiencia el Edificio sede del Colegio de Rampas de Uribitarte 3 de Bilbao por el transcurso de los años, en sesión del día 9 de Julio de 2014, se acuerda por la Junta de Gobierno del Colegio la revisión exhaustiva del mismo, con el fin de detectar posibles irregularidades tanto en la fachada como en su cubierta.

A tal fin se contrata al Arquitecto Técnico D. Aitor Peña Fernández de Gamboa, especialista en este tipo de revisiones, quien a su vez nos pone en contacto con la empresa de Trabajos Especiales Zut, S.A. que dispone de personal adecuado para esta revisión, así como de maquinaria de elevación necesaria para poder revisar los elementos externos detalladamente.

Se solicitaron los correspondientes permisos municipales para la realización de la revisión, los cuales fueron concedidos por el Ayuntamiento.

El trabajo, realizado entre los días 25 a 29 de Agosto de 2014, consistió en una minuciosa revisión de todo el exterior del edificio, realizando su trabajo bien desde una plataforma elevadora o descolgándose por la fachada para inspeccionar los lugares a los que no se tenía acceso con la maquinaria.

Fruto de la inspección, el Técnico Sr. Peña Fernández de Gamboa emitió un informe técnico de patologías donde reflejaba exhaustivamente todas las actuaciones realizadas en la inspección, las reparaciones de urgencia que se llevaron a cabo sobre la marcha, así como un detalle de las múltiples deficiencias descubiertas en la fachada de piedra y ladrillo cara vista, molduras y balconadas, miradores de madera, herrería de fachada, focos de alumbrado, banderetas y cubierta, así como detalle igualmente de las actuaciones que debían realizarse para una reparación completa. El informe acompañaba una relación de fotografías detallando los desperfectos.

Dada la importancia de las deficiencias encontradas se solicita del mismo profesional se nos presupueste, aunque sea de forma aproximada, el coste que puede suponer su reparación.

Por parte del Sr. Peña se nos presentan dos presupuestos, uno de ellos con el costo aproximado de todas las reparaciones por importe de 501.187 € y otro de 891.706 € (en ambos casos más el IVA correspondiente) en el que también se incluiría, al presentar bastante deterioro, la sustitución de los actuales miradores y ventanas del edificio por unos de PVC o similar.

Dada la importancia de las deficiencias encontradas según el informe técnico que se nos presenta, por parte de la Junta de Gobierno se acuerda, en sesión de de 19 de noviembre de 2014, acometer las obras de reparación de la fachada y cubierta, y realizar

con cargo a la partida correspondiente una provisión de 400.000 € en el ejercicio 2014 para sufragar su ejecución.

Ante la importancia de la obra a realizar y tratándose de un Edificio de especiales características, se acuerda por la Junta de Gobierno la contratación de un arquitecto que realice un proyecto de ejecución de las obras así como el seguimiento de las mismas. Para ello se contacta con 3 estudios de arquitectura especialistas en este tipo de obras, invitándoles a participar en el mismo y a que nos realicen una propuesta de sus servicios profesionales. Se contacta con los estudios: Ispizua Arquitectos 3 SL, CA&A Arquitectura y Estudio de Arquitectura Ignacio de la Puerta.

Tras un minucioso estudio de las propuestas y si bien los presupuestos son muy similares, por parte de la Junta de Gobierno, en sesión de 11 de marzo de 2015, se aprueba la presentada por el Estudio de Arquitectura Ignacio de la Puerta, que incluye un estudio de eficiencia energética que puede ayudar al mejor aprovechamiento energético en su uso diario, a la realización del proyecto así como a la posible obtención de subvenciones por parte de las Administraciones Públicas. Igualmente en la misma sesión de Junta de Gobierno se aprueba la contratación del Aparejador D. Aitor Peña Fernández de Gamboa, por haber sido el profesional que realizó la labor de revisión del edificio y el estudio posterior, a plena satisfacción del Colegio, debiéndose aprovechar por tanto su experiencia y conocimientos de nuestro edificio adquiridos entonces. Los profesionales seleccionados han demostrado en la documentación presentada una amplia experiencia en proyectos de restauración de edificios de características parecidas a las del Colegio.

El día 12 de marzo de 2015 se firma por parte del decano D. Carlos Fuentenebro Zabala los contratos de arrendamiento de servicios con los profesionales seleccionados, el Arquitecto D. Ignacio de la Puerta Rueda (Inspección Técnica del Edificio, Libro de Mantenimiento, Proyecto de Ejecución de la Rehabilitación de Cubierta y Fachada y Dirección de Obra) y el Arquitecto Técnico D. Aitor Peña Fernández de Gamboa (Estudio de Seguridad y Salud, Programa y Seguimiento de Control de Calidad, Estudio de Gestión de Residuos y Seguimiento, Certificado de Instalación de Andamio y Dirección de la Ejecución Material de la Obra), si bien los cuatro primeros encargos los realizó finalmente el Arquitecto Sr. Puerta.

En los meses siguientes se produjo un intenso trabajo por parte del arquitecto seleccionado con exhaustivo estudio del informe de patologías realizado el año anterior, de los planos de cubierta y fachada, etc.

En Junio de 2015 el Arquitecto D. Ignacio de la Puerta nos presenta los siguientes estudios o proyectos: Diagnóstico Energético del edificio, Proyecto de Restauración de cubierta y fachadas y Proyecto de instalación de andamio y montacargas.

En el Proyecto de Restauración se hace una descripción exhaustiva de los siguientes conceptos:

- Patologías observadas en la cubierta
- Patologías observadas en las fachadas:
 - carpintería exterior de madera
 - Paños de ladrillo de fachada principal
 - Balcones y elementos de cantería
 - Fachadas de patio
 - Herrería: barandas y fraileros
- Soluciones adoptadas: cubierta, fachadas, carpinterías y herrería
- Normativa
- Cálculos y comprobaciones
- presupuesto

Se solicita por el Colegio su colaboración para la selección de la empresa que vaya a realizar las obras así como en su momento para el estudio comparativo de las propuestas que se nos realicen, aceptando por su parte a colaborar con el Colegio en dicha labor.

Por parte del Colegio, y tras acuerdo de la Junta de Gobierno del 17 de junio de 2015, se invita a 3 empresas, especialistas en obras de restauración de edificios con dilatada experiencia, a presentar sus propuestas según los proyectos presentados por el arquitecto de los cuales se les da copia para que puedan estudiarlos a fondo. Las empresas constructoras invitadas a presentar sus ofertas son: SIGE, TEUSA y LOPEZ LANDA, y se les solicita que presenten dos tipos de presupuesto, a precio cerrado y a precio abierto o medición.

En los días posteriores las empresas invitadas se reunieron en varias ocasiones con el arquitecto con el fin de aclarar todos los puntos del proyecto de restauración, con el fin de conocer con exactitud el alcance de la obra a realizar y poder presentar un presupuesto lo más ajustado posible.

En el plazo de 15 días las mencionadas empresas presentaron sus ofertas, tanto a precio abierto como cerrado. Las ofertas son trasladadas al Sr. Puerta quien realiza un estudio comparativo pormenorizado de las mismas para ayudar a la Junta a tomar la decisión más adecuada y finalmente, en sesión de junta de Gobierno de 7 de julio de 2015 se acuerda la adjudicación de las obras a la empresa TEUSA, bajo el concepto “llave en mano” o “precio cerrado”, manteniendo como precio abierto el correspondiente a las partidas siguientes de su oferta, en correlación con el proyecto de Restauración:

a. 2.01, b. 2.04, c. 2.05, d. 2.09, e. 2.10, f. 2.11, g. 2.12, h. 2.13, i. 3.04, j. 3.09, j. 3.10, k. 3.15, l. 6.17 y m. 6.18.

Partidas relacionadas con el decapado de los miradores, limpieza y decapado de la herrería de los balcones, capotas de zinc de los miradores, cornisas y cubierta, trabajo de cubierta de teja, anclajes metálicos de la barandilla de cubierta y la propia barandilla, y pesabres de zinc de la cubierta. Todas ellas se corresponden con zonas del edificio de difícil acceso y comprobación hasta que, una vez iniciada la obra, se hubiesen colocado los andamios, por lo que el cálculo de sus importes solo podía ser aproximado.

Las antedichas partidas se liquidarían aplicando a las unidades que finalmente se ejecutasen al precio unitario de su oferta.

La oferta aceptada lo es por un precio de 310.005'78 € más el IVA correspondiente, además de los trabajos de carpintería por importe de 188.819,68 € igualmente más el IVA correspondiente (Total 498.825,46 €mas IVA, 603.578,81 €), si bien quedaría por cerrar dicho precio en función de las cantidades variables en la ejecución final de la obra de las partidas descritas.

Se incluyen en los trabajos de carpintería la sustitución de todos los cristales de las ventanas de los balcones por unos con sistema aislante, así como la sustitución de todas las ventanas de los miradores del edificio, sustituyéndose las antiguas de gillotina por unas de apertura múltiple con aislamiento y doble acristalamiento.

En el precio de la oferta de carpintería no están incluidos los elementos decorativos de fachada exterior que deberían ser repuestos en función de los informes que durante la obra presentasen los técnicos y sobre los cuales habría de decidirse durante la ejecución de la misma.

En caso de reposición, los precios establecidos de estos elementos decorativos fueron los siguientes:

- Pilastra con volutas, tallas y rosetas de medidas 1600x70x70: 900€u.
- Rosetas de 150x150: 250€u.
- Bolas de 5 cm. de diámetro: 30€u.

El día 13 de julio de 2015 se procedió por parte del Decano D. Carlos Fuentenebro Zabala, a la firma del contrato con la empresa adjudicataria TEUSA, de forma que las obras pudiesen comenzar de forma inmediata. Se establece en el mismo un plazo de ejecución de 4 meses desde la firma del contrato. Se establece igualmente como plazo intermedio de ejecución de las obras de interior del edificio, el 11 de septiembre, de forma que para esa fecha pudiesen trabajar con normalidad las oficinas y resto de servicios colegiales.

De forma paralela se fueron solicitando del Ayto. de Bilbao las correspondientes Licencias de Obra, de Ocupación de la Vía Pública y de Instalación de Andamios, las cuales fueron concedidas en fecha 13 y 25 de julio respectivamente.

En fecha 17 de julio de 2015 se contrató como coordinador de seguridad y salud en el trabajo, cumpliendo con la normativa existente en la materia, a la empresa Preving Consultores Norte, S.L..

Las obras dieron comienzo los días inmediatamente posteriores a la firma del contrato, finalizando las mismas la última semana del mes de noviembre cumpliéndose casi en su totalidad las previsiones de plazo y presupuestos, habiendo sufrido éste un pequeño incremento por las mejoras decididas en el transcurso de la obra refentes principalmente a: barandilla de cubierta (restaurando y asegurando la existente) y reposición de elementos de carpintería.

El resumen de gastos ejecutados por el total de las obras fue el siguiente:

	NETO	IVA	TOTAL
Proyectos y Dirección de Obra*	79.533,25	16.701,98	96.235,23
Empresa Constructora	509.583,16	107.012,46	616.595,62
Prevención laboral	880,00	184,80	1.064,80
Tasas e impuestos municipales	17.188,82		17.188,82
	607.185,23	123.899,24	731.084,46

* Se incluye en esta cantidad el Estudio de Diagnóstico Energético y el Informe de Inspección Técnica de Edificios (ITE), cuya realización en el año 2015 era obligado por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Villa de Bilbao.

Dado que tal y como se ha descrito anteriormente, según acuerdo de 19 de noviembre de 2014, fueron imputados a los ingresos y gastos del año 2014 en la partida de reparaciones y conservación la cantidad de 400.000 €, quedaban pendientes por imputar 331.084,46 € lo cual se ha realizado en la misma partida de este ejercicio 2015.

En Bilbao a 26 de febrero de 2016