



## ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCIERA DA XESTIÓN DO ALBERGUE MUNICIPAL.

### 1. Obxecto e xustificación do estudo.

Como actuación previa á contratación dunha concesión de servizos para a xestión do albergue municipal redáctase o presente estudo de viabilidade económico-financeira.

Neste documento desenvólvense os aspectos máis importantes que configuran a xestión do albergue municipal expoñendo as características, realizando unha valoración e xustificando a viabilidade económica do servizo que se vai a prestar nesta Entidade Local.

O presente Estudo de Viabilidade Económico-Financeira redáctase de conformidade coa Lei 9/2017, do 8 de novembro, de Contratos do Sector Público, pola que se transponen ao ordenamento xurídico español as Directivas do Parlamento Europeo e do Consello 2014/23/UE e 2014/24/UE, do 26 de febreiro de 2014 (en diante LCSP), norma que esixe que nos contratos de concesión de servizos a tramitación do expediente vaia precedida da realización e aprobación dun estudo de viabilidade dos mesmos, vinculante se conclúe na inviabilidade do proxecto.

Tal e como recolle o artigo 285 no seu punto segundo, nos contratos de concesión de servizos a tramitación do expediente irá precedida da realización e aprobación dun estudo de viabilidade dos mesmos ou no seu caso, dun estudo de viabilidade económico-financeira. Non se estipula, con todo, en qué casos poderase optar por unha opción ou outra.

O contido do devandito Estudo, por analoxía, será o establecido no artigo 247.2 da LCSP correspondente ás actuacións preparatorias do contrato de concesión de obras.

É por iso, que para determinar a idoneidade dunha ou outra figura de estudo atenderemos ao establecido no artigo 247.6 da LCSP, que especifica que, sempre que sexa de forma motivada «pola natureza da obra, pola súa finalidade ou pola contía do investimento requirido», poderase substituír a elaboración dun estudo de viabilidade por un da viabilidade económico-financeira do proxecto en cuestión.

En consecuencia, a LCSP establece a posibilidade de acordar a substitución do estudo de viabilidade por un estudo de viabilidade económico-financeira cando se considere suficiente en atención á natureza e finalidade da obra ou contía do investimento requirido.

A contratación da concesión de servizos para a xestión do albergue municipal considérase obxecto dunha análise de Viabilidade Económico-Financeira polas seguintes razóns:

- A existencia do edificio que alberga o servizo de albergue, acondicionado como tal, aínda que resulten necesarias unha serie de obras de cara á posta en marcha do albergue xuvenil.
- O funcionamento correcto do servizo non require gran dotación de medios persoais.

## 2. Finalidade e xustificación do servizo.

O Concello de Cabana de Bergantiños é titular da parcela con referencia catastral 1504A026001280000AL onde se ubicaban as antigas vivendas dos Mestres. No ano 2009 xurdiu a oportunidade de crear un albergue xuvenil xa que o Concello estaba a realizar numerosas actividades que necesitaban albergar a mozos.

O Pleno acorda desafectar parte das vivendas, e aproveitando un Obradoiro, acondiciona o albergue xuvenil. A obra é realizada pola empresa "Instalaciones y proyectos integrales de comunicaciones, S.L, cun custo de 168.437,25 €.

A partir do ano 2016 o Concello recibe numerosas solicitudes para a utilización do albergue, xurdindo así a necesidade de xestionar o servizo. O albergue foi rexistrado como instalación xuvenil da Comunidade Autónoma de Galicia, na sección de albergues xuvenís, co número de rexistro 15-AX-18, EXPEDIENTE Nº: BS315A 2014/4-0, segundo certificación de data 5 de abril de 2017.

A finalidade do contrato proposto é a xestión indirecta, mediante concesión de servizos, da xestión do albergue municipal, sendo estes susceptibles de explotación económica por particulares.

No exercicio 2018 levouse a cabo a municipalización do servizo de albergue xuvenil. Mediante acordo adoptado polo Pleno do Concello de Cabana de Bergantiños, en sesión celebrada o 25 de xaneiro de 2018, procedeuse á designación dos compoñentes da Comisión de Estudo prevista no artigo 97 do Real Decreto Legislativo 781/1986, do 18 de abril, polo que se aproba o Texto refundido das disposicións legais vixentes en materia de réxime local.

A mencionada Comisión tivo por obxecto a redacción dunha Memoria relativa aos aspectos social, xurídico, técnico e financeiro da iniciativa consistente no exercicio da actividade económica de explotación de albergue, en cumprimento do disposto no artigo 97 do Real Decreto Legislativo 781/1986, do 18 de abril, polo que se aproba o Texto refundido das disposicións legais vixentes en materia de réxime local.

Na sesión plenaria extraordinaria celebrada o 10/05/2018 levouse a cabo a aprobación definitiva do expediente de municipalización do servizo de explotación e mantemento do albergue acordando a xestión indirecta mediante a fórmula de concesión.

En data 11 de xullo de 2018 entrou en vigor a ordenanza reguladora do prezo público pola utilización do albergue xuvenil.

En data 27 de xullo de 2018 entrou en vigor o Regulamento de funcionamento interno do albergue.

Co fin de garantir a correcta prestación do servizo de albergue municipal, prevese a asunción por parte do concesionario dos seguintes investimentos, con detalle na memoria valorada elaborada polo arquitecto D. Ernesto Fernando Calvo Pérez e que ascende a un importe total de 31.906,02 (ive incluído) €:

- Reparacións varias de albañilería, de humidades, de portas e tarima flotante, entre outras.



- Obras de sinalización .
- Subministro e colocación de mamparas de baño, tendais.
- Pintura.

En calquera caso, no que respecta a a prestación do servizo de albergue, o contratista deberá cumprir os requisitos establecidos no Decreto 50/2000, do 20 de xaneiro, polo que se refunde e actualiza a normativa vixente en materia de xuventude.

### **3. Xustificación das vantaxes cuantitativas e cualitativas que aconsellan a utilización do contrato de concesión de servizos.**

Conforme ao artigo 15 da LCSP, o contrato de concesión de servizos é aquel en virtude do cal un ou varios poderes adjudicadores encomendan a título oneroso a unha ou varias persoas, naturais ou xurídicas, a xestión dun servizo cuxa prestación sexa da súa titularidade ou competencia, e cuxa contrapartida veña constituída ben polo dereito para explotar os servizos obxecto do contrato ou ben polo devandito dereito acompañado do de percibir un prezo.

Este dereito de explotación dos servizos implica a transferencia ao concesionario do risco operacional, abarcando o risco de demanda, o de subministración, ou ambos. Enténdese por risco de demanda o que se debe á demanda real dos servizos obxecto do contrato e risco de subministración o relativo á subministración dos servizos obxecto do contrato, en particular o risco de que a prestación dos servizos non se axuste á demanda.

Así, a elección deste modelo de contratación atópase xustificada nas seguintes vantaxes cuantitativas e cualitativas:

- O Concello non dispón de medios económicos e persoais suficientes para levar a cabo a xestión directa dun servizo de natureza eminentemente económica, que require unha explotación adaptada a unha importante demanda e a unha organización flexible, máis propias dunha dirección e administración privada.
- Ao asumir o concesionario o risco operacional, non só controla os custos e o retorno económico da explotación, senón que pode aumentar o rendemento da concesión.

### **4. Previsións sobre a demanda de uso.**

Do histórico de visitantes dende o 2016 apreciase unha afluencia importante de usuarios nos meses de xullo, agosto, setembro e outubro e unha escasa utilización do albergue o resto do ano. Cabe destacar que a utilización do albergue ata a presente data realízase sen campañas adecuadas de publicidade e sen unha xestión organizada debido á carencia de medios.

Cunha organización e difusión adecuadas estímase un incremento no número de usuarios.

A demanda real así como o gasto medio por usuario é de difícil previsión en canto depende da calidade/prezo do servizo ou do trato fornecido. En todo caso cabe supoñer que o

concesionario poñerá todos os medios ao seu alcance con obxecto de obter a maior demanda posible e rendibilizar a explotación.

Exponse un único escenario de demanda do servizo, dado que con previsións conservadoras obtense unha rendibilidade aceptable do servizo nesta concesión.

Así, se parte da diferenciación de sub-períodos en función do nivel de ingresos a obter e correlacionados coas tempadas de maior afluencia estimando unha apertura de 11 meses ao ano.

Móstranse as seguintes estimacións, cuantificando o importe dos ingresos totais anuais para o primeiro ano de explotación. (Importes sen considerar, IVE/IVE):

<b>TEMPADA</b>	<b>MESES CONSIDERADOS</b>	<b>ESTIMACIÓN OCUPACIÓN</b>	<b>INGRESOS SEGÚN PREZO ACTUAL</b>
ALTA: XULLO-OUTUBRO	4	75%	43.740,00 €
MEDIA: ABRIL-MAIO-XUÑO	3	26%	11.372,40 €
BAIXA: XANEIRO, FEBREIRO, MARZO, E DECEMBRO.	4	10%	5.832,00 €
<b>TOTAL. CIFRA TOTAL DE NEGOCIOS/ VALOR ESTIMADO DO CONTRATO.</b>	<b>11</b>		<b>60.944,40 €</b>

Na actualidade, o albergue conta con 54 prazas según o rexistro de instalación xuvenil da Comunidade Autónoma.

O prezo do que se parte é de 9 euros/día (sen IVE), a pesar de que a tarifa autonómica é de 9 €/día para menores de 30 anos e 13 euros/día para maiores de 30.

## **5. Estudo de impacto ambiental**

Non se prevé que a actividade que se describe poida producir impactos ambientais relevantes, xa que se integra nos usos propios do suelo e os residuos que se poidan xenerar serán absorbidos polas infraestruturas municipais de lixo, saneamento de auga...

Agora ben, no caso de que o concesionario estableza a prestación de servizos complementarios, relacionados con actividades que poidan ter repercusión no entorno ou medio ambiente, deberá xustificarse a inexistencia de impactos ambientais.

## **6. Riscos operativas e tecnolóxicas e duración da concesión.**

A duración da concesión queda establecida no prazo de dez anos como máximo.



# CONCELLO DE CABANA DE BERGANTIÑOS

A Carballa, s/n - Cesullas  
15115 CABANA DE BERGANTIÑOS  
(A Coruña)  
C.I.F.: P1501400D

Teléfonos 981 75 40 20 - 981 75 42 30  
Telefax 981 75 42 29  
[www.concello-cabana.es](http://www.concello-cabana.es)  
[cabana@concello-cabana.es](mailto:cabana@concello-cabana.es)

Durante os anos que dura a concesión e segundo establece a lei, a empresa concesionaria asumirá o risco de acordo cos escenarios expostos na súa oferta económica.

## 7. Custo e financiamento do investimento

De acordo co estipulado no punto 2 do presente Estudo, o concesionario deberá levar a cabo os investimentos que figuran na memoria valorada adxunta. As obras obxecto de concesión serán financiadas, total ou parcialmente polo concesionario que, en todo caso, asumirá o risco en función do investimento realizado.

Para o presente estudo, partírase de de o escenario de financiamento consistente no 100% procedente de capital externo, con un período de devolución a dez anos.

A achega de capital por parte da Administración será nula, considerando que a concesión da infraestrutura que se licita posúe a suficiente rendibilidade como para ser explotada cunha marxe de negocio positivo.

## 8. Valor actual neto de todos os investimentos, custos e ingresos do concesionario.

### Gastos de funcionamento

Os gastos de funcionamento nos que se prevé incorrer na explotación do servizo son os seguintes (estimacións dos importes sen IVE/IVE debido ao seu carácter deducible):

GASTOS POR COMPRAS	
MATERIAS PRIMAS	1.000,00 €
MATERIAL DE LIMPEZA E OUTROS	1.000,00 €
MATERIAL DE REPOSICIÓN	2.000,00 €
<b>TOTAL COMPRAS E APROVISIONAMENTOS</b>	<b>4.000,00 €</b>

GASTOS POR SERVICIOS	
REPARACIÓN E CONSERVACIÓN	1.311,64 €
SERVIZOS PROFESIONAIS	720,00 €
PRIMAS DE SEGUROS	672,75 €
PUBLICIDADE E PROPAGANDA	300,00 €
SUBMINISTRACIÓN AUGA	600,00 €

SUBMINISTRACIÓNS ELECTRICIDADE	7.600,00 €
OUTROS SERVIZOS	300,00 €
<b>TOTAL GASTOS POR SERVIZOS EXTERIORES</b>	<b>11.504,39 €</b>

<b>GASTOS DE PERSOAL</b>	
SALARIO ANUAL DIRECTOR	20.092,15 €
SALARIO ANUAL PERSOAL SERVIZOS XERAIS	6.300,00 €
CUSTO SEGURIDADE SOCIAL	10.556,86 €
<b>TOTAL GASTOS DE PERSOAL</b>	<b>36.949,01 €</b>

En primeiro lugar, considérase necesaria a existencia dun director, para dar cumprimento ao previsto no artigo 41 do Decreto 50/2000, do 20 de xaneiro, polo que se refunde e actualiza a normativa vixente en materia de xuventude. O director debe estar en posesión do título de director de actividades de tempo libre, ou de calquera titulación universitaria de grao medio superior.

Resulta de igual xeito, adecuada, a figura dun auxiliar de servizos xerais, con previsión de media xornada.

Os custos de seguridade social estímense no 40%.

#### **Previsión de conta de resultados e rendibilidade.**

En canto á conta de resultados e a súa rendibilidade, realízase unha previsión no primeiro ano da citada conta e unha proxección para o prazo máximo de concesión, dez anos, con base nas seguintes hipóteses:

INFLACIÓN ANUAL MEDIA	2,00%
AUMENTO INGRESOS ANUALES (INFLACIÓN)	2,00%
AUMENTO COSTES PERSOAL (INFLACIÓN + 1%)	3,00 %

Tomando estes resultados a previsión da conta de resultados presenta as seguintes cifras:



# CONCELLO DE CABANA DE BERGANTIÑOS

A Carballa, s/n - Cesullas  
15115 CABANA DE BERGANTIÑOS  
(A Coruña)  
C.I.F.: P1501400D

Teléfonos 981 75 40 20 - 981 75 42 30  
Telefax 981 75 42 29  
[www.concello-cabana.es](http://www.concello-cabana.es)  
cabana@concello-cabana.es

	RESULTADOS DURANTE O PERIODO DE CONCESIÓN									
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
<b>INGRESOS</b>										
CIFRA DE NEGOCIO	60.944,40 €	62.163,29 €	63.406,55 €	64.674,68 €	65.968,18 €	67.287,54 €	68.633,29 €	70.005,96 €	71.406,08 €	72.834,20 €
<b>GASTOS</b>										
COMPRAS E APROVISIONAMENTOS	4.000,00 €	4.080,00 €	4.161,60 €	4.244,83 €	4.329,73 €	4.416,32 €	4.504,65 €	4.594,74 €	4.686,64 €	4.780,37 €
SERVIZOS EXTERIORES	11.504,39 €	11.734,48 €	11.969,17 €	12.208,55 €	12.452,72 €	12.701,78 €	12.955,81 €	13.214,93 €	13.479,23 €	13.748,81 €
PERSONAL	36.949,01 €	38.057,48 €	39.199,20 €	40.375,18 €	41.586,44 €	42.834,03 €	44.119,05 €	45.442,62 €	46.805,90 €	48.210,08 €
GASTOS FINANCIEROS	1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €	1.300,00 €
SUMA	53.753,40 €	55.171,96 €	56.629,97 €	58.128,56 €	59.668,89 €	61.252,13 €	62.879,51 €	64.552,29 €	66.271,76 €	68.039,26 €
<b>AMORTIZACIÓN</b>										
	3.190,60 €	3.190,60 €	3.190,60 €	3.190,60 €	3.190,60 €	3.190,60 €	3.190,60 €	3.190,60 €	3.190,60 €	3.190,60 €
<b>RESULTADO</b>	4.000,40 €	3.800,73 €	3.585,98 €	3.355,52 €	3.108,69 €	2.844,81 €	2.563,18 €	2.263,07 €	1.943,71 €	1.604,34 €

Conforme á duración da concesión, que de acordo co apartado 6 deste estudo queda fixada en dez anos, tomaremos devandito horizonte temporal como período máximo de recuperación do investimento hipotético exposto no apartado 7, sendo o recurso principal para a devandita recuperación ao longo do período os ingresos da explotación.

## 9. Posibles axudas de Estado.

O artigo 3 do Tratado de Funcionamento da Unión Europea (TFUE) atribúe á Unión a competencia exclusiva para o establecemento das normas sobre competencia necesarias para o funcionamento do mercado interior.

O control das axudas de Estado forma parte da Política de Competencia da UE, e a Comisión eríxese como a máxima responsable do devandito control. Sendo as axudas públicas un dos instrumentos polos que máis pode verse afectada a competencia.

Desta forma, o artigo 107.1 establece que salvo que os Tratados dispoñan outra cousa, serán incompatibles co mercado interior, na medida en que afecten os intercambios comerciais entre Estados membros, as axudas outorgadas polos Estados ou mediante fondos estatais, baixo calquera forma, que falseen ou ameacen falsear a competencia, favorecendo a determinadas empresas ou producións.

É por iso que, a solicitude ou aceptación de calquera axuda á explotación ou investimento por parte do concesionario queda supeditada á súa compatibilidade co contido no Tratado de Funcionamento da Unión Europea.

## DOCUMENTO ASINADO ELECTRÓNICAMENTE

# MEMORIA VALORADA – OBRAS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION EN EQUIPAMIENTO MUNICIPAL DESTINADO A ALBERGUE JUVENIL

ASUNTO: OBRAS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION EN EL EDIFICIO MUNICIPAL DESTINADO A ALBERGUE JUVENIL DE CABANA DE BERGANTIÑOS.

## MEMORIA

### 1.1.- INTRODUCCIÓN.

**MEMORIA VALORADA:** OBRAS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION EN EL EDIFICIO MUNICIPAL DESTINADO A ALBERGUE JUVENIL.

**PROMOTOR:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CABANA DE BERGANTIÑOS.

**REPRESENTANTE:** D. JOSÉ MUIÑO DOMINGUEZ.

**SITUACION:** LUGAR O VALADO Nº 69. CABANA DE BERGANTIÑOS – A CORUÑA.

### 1.2.- PETICIONARIO.

Esta Memoria Valorada se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Cabana de Bergantiños (CIF: P1501400D) con domicilio en A Carballa, s/n, Cesullas. Cabana de Bergantiños, representado por el Sr. Alcalde-Presidente de la corporación municipal, D. José Muíño Domínguez.

### 1.3.- JUSTIFICACION, NATURALEZA Y OBJETO DE LA MEMORIA VALORADA.

El presupuesto de la siguiente memoria valorada pretende identificar las obras de mantenimiento y reparación que le son requeridas para adecuar el edificio a unas condiciones óptimas que den servicio al albergue juvenil, todo ello según las reglas de la buena construcción y la reglamentación aplicable.

### 1.4.- SITUACION Y DESCRIPCION DEL EMPLAZAMIENTO.

La edificación donde se proyectan las obras en cuestión es de forma irregular, se accede a cada uno de sus 3 portales por la fachada Oeste y se emplaza en el Area Educativa de A Carballa s/n, Cesullas, muy próxima al paseo marítimo, a la playa do Pendón, Pabellón Municipal de Deportes, Piscina y Casa Consistorial del casco urbano de Cabana de Bergantiños.

La edificación tiene una superficie construida de 605,34 m<sup>2</sup>, esta destinada a un albergue juvenil y se reparte en dos plantas: Planta Baja y Planta Primera, con acceso a través de 3 portales.

Todos los datos referentes a la propiedad han sido aportados por el Ayuntamiento.

### 1.5.- DESCRIPCION DE LAS OBRAS A REALIZAR.

Las obras a realizar se pueden considerar de gran importancia ya que mejoran notablemente las condiciones actuales del albergue juvenil y permitirán destinar dicho equipamiento al uso predestinado, reparando y adecuando sus condiciones actuales a los standares mínimos del uso proyectado, siendo básicamente éstas:

<b>E01DIE030</b> 1.001	<b>pa REPARACIONES VARIAS DE ALBAÑILERIA / ENTRADAS Y BALCONES</b> Ayudas de Albañilería (Reparación y Parcheado de zonas dañadas en el revestimiento de ladrillo cara vista de las fachadas, Machones interiores de puertas de entrada, Sellado y Reparación de grietas en encuentro peto de terrazas con cerramiento de fachada, Imprevistos...).	3,00	250,00	750,00
<b>E01DIE031</b> 1.002	<b>pa REPARACION / HUMEDADES BAÑO - DORMITORIO - DORMITORIO</b>	1,00	500,00	500,00
<b>D9U9PU9JJ</b> 1.003	<b>m<sup>2</sup> PANELADO EN ALUMINIO DE PUERTAS DE ENTRADA</b>	6,00	90,00	540,00



<b>D20UD715</b>	<b>m² ESTOR ENROLLABLE DE TELA</b>				
1.004	m². Estor cortina interior, con todos los accesorios necesarios, totalmente instalada.	6,00	0,85	0,75	3,83
		27,00	1,20	1,15	37,26
		3,00	0,90	2,10	5,67
		12,00	0,80	2,10	20,16
		12,00	0,70	1,10	9,24
		6,00	1,10	1,60	10,56
		12,00	1,75	1,60	33,60
				120,32	50,00 6.016,00
<b>D28AA610</b>	<b>ud PLAFÓN CIRCULAR 32 W</b>				
1.005	ud. Luminaria de superficie plafón circular opal de 32 W de led de protección IP 43 clase I, cuerpo de chapa de acero esmaltado color blanco, difusor opal en metacrilato, electrificación con: reactancia, regleta de conexión con toma de tierra, portalámparas.. etc, i/lámparas fluorescentes circular luz día, sistema de cuelgue, replanteo, pequeño material y conexionado.				
		25,00	45,00		1.125,00
<b>D34MA005</b>	<b>ud SEÑAL LUMINISCENTE EXTINCIÓN INCENDIOS</b>				
1.006	ud. Señal luminiscente para elementos de extinción de incendios (extintores, bies, pulsadores....) de 297x210 por una cara en pvc rígido de 2 mm de espesor, totalmente instalada, según norma UNE 23033 y CTE/DB-SI 4.				
		24,00	15,37		368,88
<b>D34MA010</b>	<b>ud SEÑAL LUMINISCENTE EVACUACIÓN</b>				
1.007	ud. Señal luminiscente para indicación de la evacuación (salida, salida emergencia, direccionales, no salida....) de 297x148mm por una cara en pvc rígido de 2mm de espesor, totalmente montada según norma UNE 23033 y CTE/DB-SI 4.				
		18,00	13,23		238,14
<b>S88888999</b>	<b>ud SEÑALIZACION DE PELIGRO CAMBIO DE NIVEL EN FALSOS PELDAÑOS</b>				
1.008					
		3,00	18,00		54,00
<b>S09707099</b>	<b>pa DISEÑO Y MONTAJE DE PLANOS DE EVACUACION</b>				
1.009					
		1,00	500,00		500,00
<b>E30VC010</b>	<b>ud SUMINISTRO Y COLOCACION DE MANILLAS EN PUERTAS DE PASO INTERIORES</b>				
1.010					
		13,00	38,00		494,00
<b>E21FA040</b>	<b>pa REPARACION DE PICAPORTES, CONDENSAS Y CORREDERAS CON APORTACION DE PEQUEÑOS MATERIALES</b>				
1.011					
		1,00	385,00		385,00
<b>E6783990</b>	<b>pa REPARACION DE BARANDILLA DE MADERA INTERIOR CON APORTACION DE PEQUEÑOS MATERIALES</b>				
1.012					
		1,00	377,00		377,00
<b>E2DJH559</b>	<b>pa REPARACION DE TARIMA FLOTANTE CON APORTACION DE PEQUEÑOS MATERIALES</b>				
1.013					
		1,00	360,00		360,00
<b>E3596853</b>	<b>ud SUMINISTRO Y COLOCACION DE MAMPARAS DE BAÑO CON RETIRADA DE LAS EXISTENTES</b>				
1.014					
		8,00	362,00		2.896,00
<b>E7389458</b>	<b>ud TENDALES PARA SECAR LA ROPA TOTALMENTE INSTALADOS</b>				
1.015					
		4,00	200,00		800,00

<b>E7829932</b>	<b>ud ANCLAJE DE CAMAS A LA PARED Y ENTRE ELLAS CON APORTACION DE PEQUEÑO MATERIAL</b>								
1.016						89,00	22,00	1.958,00	
<b>E27EPA020</b>	<b>m2 P. PLÁST. LISA MATE ESTÁNDAR OBRA B/COLOR</b>								
1.017	Pintura plástica lisa mate lavable estándar obra nueva en blanco o pigmentada, sobre paramentos horizontales y verticales, dos manos, incluso mano de imprimación y plastecido.					1.710,00	3,95	6.754,50	
<b>D35AC115</b>	<b>m2 PINTURA PLÁSTICA MATE FACHADAS LISA / PEQUEÑAS REPARACIONES</b>								
1.018	m². Pintura acrílica al agua para exterior y fachadas, mate, color a elegir por la DF, microporosa, insaponificable, muy resistente a la intemperie, lavable y resistente al roce húmedo (DIN 53778). Sobre superficies muy porosas se aplicará una mano de imprimación transparente y no peliculante al agua					130,00	7,04	915,20	
<b>D35CC001</b>	<b>m2 PINTURA AL ESMALTE MATE - ARMARIO ENTRADA</b>								
1.019	m². Pintura al esmalte Procolor Kilate o similar mate sobre carpintería de madera, i/lijado, imprimación, emplastecido y mano de capa intermedia.	6,00	1,10	2,10	13,86				
						13,86	13,21	183,09	
<b>D12VL005</b>	<b>m2 LIMPIEZA GENERAL DEL EDIFICIO</b>								
1.020	m². Limpieza de locales, habitaciones, cocinas, desprendiendo morteros adheridos en suelos, limpieza de sanitarios, cristales etc., i/barrido, retirada de escombros a pie de carga y p.p. de medios auxiliares.					605,00	1,56	943,80	
<b>E28W020</b>	<b>u GESTIÓN DE RESIDUOS</b>								
1.021	Gestión de Residuos.								
	Portales de viviendas	3,00				3,00			
						3,00	70,00	210,00	

**PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL. .... 26.368,61 €**

Suma..... 26.368,61 €

21 % IVA de contrata..... 5.537,41 €

**TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA. .... 31.906,02 €**

Asciende el presente presupuesto a la cantidad de :

**MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS CON CINCO CÉNTIMOS**

#### 1.6.- PLAZO DE EJECUCION.

Se estima que el plazo de duración de la ejecución de las obras objeto del presente proyecto será de **1 mes** a partir del inicio de las mismas.

#### 1.7.- JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS.

Los precios unitarios se obtuvieron partiendo de los costes salariales directos e indirectos, materiales y maquinaria usuales en la zona en la fecha actual y de la Base de Datos de la Construcción elaborada por el Instituto tecnológico de Galicia y editado por el I.G.V.S.

#### 1.8.- PRESUPUESTO DE CONTRATACION.

El Presupuesto de Ejecución por Contrata de las obras comprendidas en el presente proyecto asciende a la cantidad de: **TRENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SEIS EUROS CON DOS CENTIMOS. ( 31.906,02 € ).**

#### 1.9.- DAÑOS Y REPOSICION DE SERVICIOS.

Los trabajos se realizarán de tal modo que el riesgo de ocasionar desperfectos, tanto en redes de servicio público, como en los bienes y propiedades privadas colindantes, sea el menor posible. Si a pesar de las precauciones adoptadas, se produjera algún tipo de daño a terceros, éste se reparará inmediatamente, y de manera adecuada, siendo estas reparaciones por cuenta del contratista adjudicatario, entendiéndose a su coste.

#### 1.10.- CONCLUSION.

Considerando suficientemente descritas y estudiadas las obras objeto de la presente Memoria Valorada, damos por concluido el mismo y esperamos merezca la aprobación de los Organismos competentes, con efecto de que surta los efectos para los que ha sido redactado.

A Coruña, 7 de diciembre de 2019.

**El Ingeniero de Edificación y Arquitecto Técnico:**

**Fdo.: D. Ernesto Fernando Calvo Pérez.**

