

MEMORIA VALORADA

**ARREGLOS EN EL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO, SITUADO EN PLAZA
MAYOR N° 1, EN GUMIEL DE IZÁN, BURGOS.**

Promotor: AYUNTAMIENTO DE GUMIEL DE IZÁN
Arquitecto: LUIS CASADO SAN ROMÁN

29 de Mayo de 2025



MEMORIA DESCRIPTIVA

1.- DATOS PREVIOS. FINALIDAD DEL TRABAJO

El presente documento consiste en la Memoria Valorada para el arreglo de diferentes zonas del edificio municipal donde se ubica el Ayuntamiento, situado en Plaza Mayor nº 1, en la localidad de Gumié de Izán, 09360 (Burgos).

El encargo de dicha Memoria se recibe de:

Ayuntamiento de Gumié de Izán, con DNI P-0915400-F y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Mayor nº 1 de Gumié de Izán , 09360 (Burgos).

La finalidad de la Memoria Valorada es el desarrollo de la documentación necesaria para la correcta ejecución de las obras de arreglo y subsanación de deficiencias del edificio donde se ubican las oficinas y dependencias del Ayuntamiento de la localidad de Gumié de Izán, ajustándose a las Normativa vigente, así como para la consecución de las posibles subvenciones a que pueda acogerse el Ayuntamiento para sufragar los costes de las obras.

El arquitecto autor de la presente Memoria es D. Luis Casado San Román, colegiado nº: 2122 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, COACYLE- Demarcación de Burgos, con estudio profesional en Pza. de la Virgencilla nº 7, 5º, Of. 4 de Aranda de Duero, Burgos. Teléfono: 687 917583.

2.- DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS PREVIAS A LA INTERVENCIÓN.

La finca donde se ubica el edificio está situada en Plaza Mayor nº 1, y tiene como referencia catastral: 3051609VM4235S0001EW.



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 3051608VM4235S0001EW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PZ MAYOR 1
09370 GUIMIEL DE IZAN [Guimiel de Izan] [BURGOS]

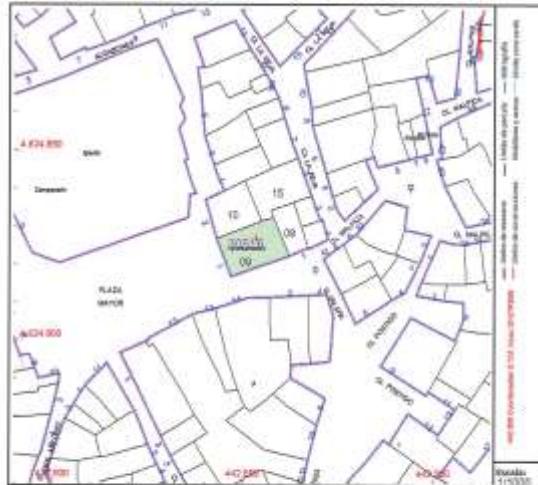
Uso: URBANO
Uso principal: Edif-Singular
Superficie construida: 460 m².
Año construcción: 1982

CONSTRUCCIÓN

Destino	Estructura/Planta/Portico	Superficie m ²
RESIDUC	1/0001	177
RESIDUC	1/1101	181
ALMACEN	1/0201	122

PARCELA

Superficie gráfica: 175 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela constituida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEI".

Jueves , 29 de Mayo de 2025.

Actualmente en el edificio (que consta de dos plantas + desván) se ubican las oficinas y dependencias del Ayuntamiento.

Como se comprueba en el reportaje fotográfico que se incluye en la presente Memoria, el edificio adolece de diversas deficiencias, entre las que destacan:

-El balcón situado en la fachada principal, a Pza. Mayor está ejecutado a base de losa de hormigón armado. Esta zona está afectada por numerosas humedades que han deteriorado los acabados exteriores e incluso el recubrimiento de las armaduras estructurales. Así mismo, existen numerosas deficiencias en el solado de dicho balcón.

-El falso techo del vestíbulo de acceso al edificio (realizado a base de placas de escayola) está en malas condiciones, con grietas y agujeros.

-Ha desaparecido el canalón del alero de fachada principal.

-La puerta de acceso está descuadrada y es muy antigua, lo que provoca continuos problemas para la apertura y cierre de la misma.



3.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PROPUESTAS

Las obras propuestas se realizarán para subsanar las deficiencias enumeradas, y consistirán en los siguientes trabajos:

- Picado y demolición del solado y acabados del balcón.
- Demolición del falso techo del vestíbulo.
- Levantado de la puerta de acceso al edificio.
- Carga y transporte de escombros a vertedero.
- Ejecución de un nuevo falso techo registrable en el vestíbulo y colocación de dos pantallas empotrables para su iluminación.
- Arreglo de las deficiencias del vuelo del balcón que afectan al armado y zonas deterioradas de su estructura mediante mortero de reparación. Enfoscado a base de mortero hidrófugo del trasdós del vuelo.
- Ejecución de un nuevo solado de gres para exteriores del balcón.
- Colocación de la puerta de acceso de PVC imitación madera, (similar al resto de carpinterías del edificio) según se describe en el estado de mediciones.
- Colocación de canalón en fachada principal y embocadura a las bajantes.
- Pintado de los paramentos verticales del vestíbulo interior y del vuelo del balcón



4.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

En la elaboración de la presente memoria se ha tenido en cuenta la siguiente normativa:

- Ley 5/1999 de Castilla y León, de 8 de abril, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN vigente y sus modificaciones.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, REGLAMENTO DE URBANISMO Y DE CASTILLA Y LEÓN y sus modificaciones.
- Ley 31/1998 de 24 de junio DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEON Y SU REGLAMENTO.
- RD. 1627/97 DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

Es de aplicación en el presente documento. Según lo dispuesto en el artículo 4, apartado 2, el presente documento no se encuentra en los supuestos previstos en el apartado 1 del mismo artículo, por lo que se hace necesaria la redacción de un Estudio Básico de Seguridad y Salud, que deberá tenerse en cuenta por el contratista a la hora de elaborar el preceptivo Plan de Seguridad. En todo caso, deberán cumplirse en todo momento durante el transcurso de las obras, las medidas necesarias para lograr las debidas condiciones de Seguridad y Salud en el trabajo exigibles por la normativa.

5.-JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Los terrenos donde se proponen las obras están dentro del Casco Urbano del municipio, en concreto catalogados como Zona A, Casco Antiguo.

El uso del edificio (Ayuntamiento), de propiedad municipal, es de Equipamiento Administrativo, por lo que su uso cumple con la Normativa Urbanística

6.-DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA

De acuerdo con el artículo 13, apartado 3 de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público, se declara que el presente documento se refiere a una obra completa susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente.

Respecto al Art. 233 de la citada Ley, dada la naturaleza y escasa entidad de los trabajos, que no afectan a elementos de cimentación ni a los usos o edificaciones existentes, no se considera necesaria la elaboración de un estudio geotécnico.



8.- CONCLUSIÓN

Con los datos reflejados en la presente Memoria, queda, a juicio del técnico que suscribe, debidamente definidos los trabajos a ejecutar.

Se incluyen fotografías del estado actual.

El importe de estos trabajos (Beneficio Industrial, Gastos Generales e IVA incluidos) asciende a **14.143,56 €**, tal como se refleja en el estado de mediciones y presupuesto adjunto.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firmo la presente en Aranda de Duero, a 29 de Mayo de 2025.

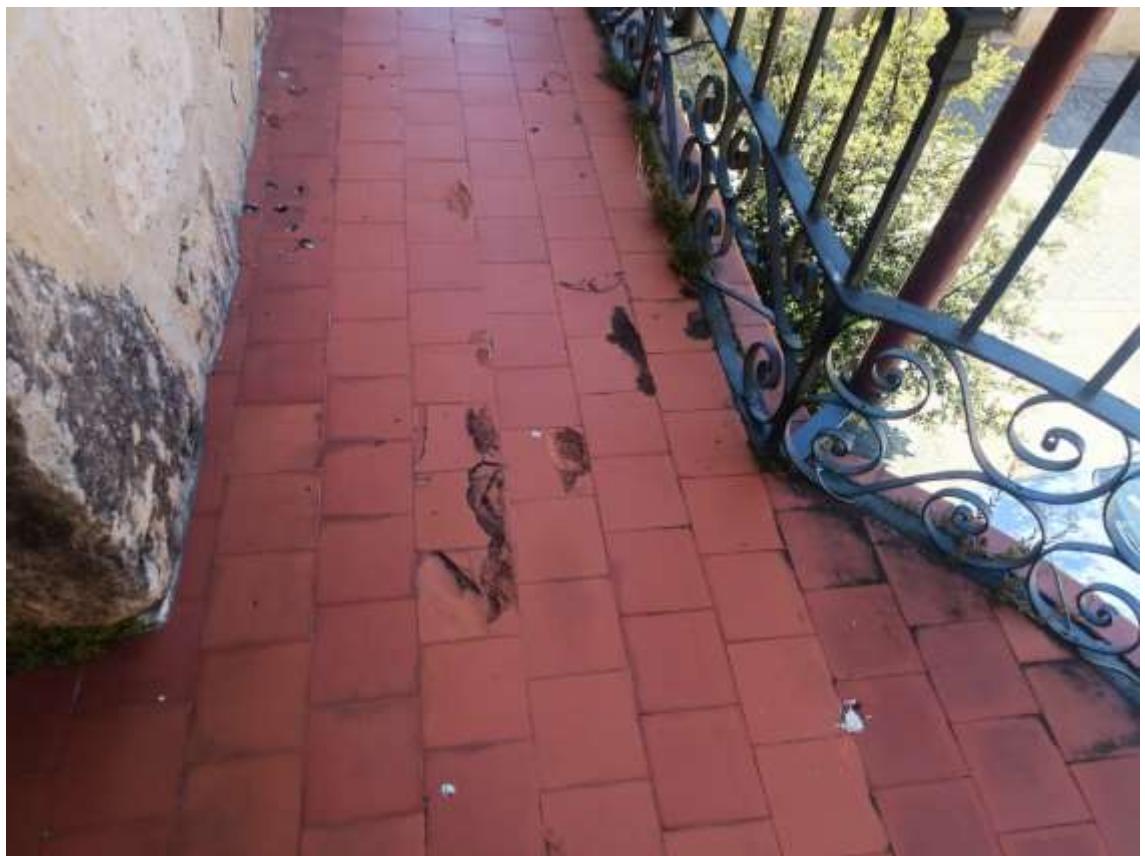
El arquitecto,
Fdo.: Luis Casado San Román



REPORTAJE FOTOGRÁFICO







RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO

Código	Capítulo	Total €	
1	ACTUACIONES PREVIAS	821,11	8%
2	ALBAÑILERÍA. CARPINTERÍAS Y ACABADOS	8.651,48	88%
3	VARIOS	350,00	4%
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	9.822,59	
	13 % Gastos generales	1.276,94	
	6 % Beneficio industrial	589,36	
	Suma	11.688,89	
	21 % IVA de contrata	2.454,67	
	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	14.143,56	

29 de Mayo de 2025

EL AYUNTAMIENTO,

EL ARQUITECTO,



MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Código	Descripción	Uds.	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Medición	Precio	Presupuesto
--------	-------------	------	----------	---------	--------	-----------	----------	--------	-------------

CAPÍTULO 1 ACTUACIONES PREVIAS**D01GA020 m² DEMOLICIÓN FALSO TECHO ESCAYOLA**

1.001 m². Demolición de falso techo continuo de plancha de escayola, por medios manuales, i/retirada de escombros a pie de carga, con carga y transporte a vertedero, medios auxiliares de obra y p.p. de costes indirectos, según NTE/ADD-12.

4,96	4,95	24,55
1,94	0,55	1,07

25,62 6,65 170,37

D01KD010 m² LEVANTADO PAVIM. BALDOSA CERÁMICA A MANO

1.002 m². Levantado, por medios manuales, de solado de baldosas cerámicas o gres, i/retirada de escombros a pie de carga, con carga y transporte a vertedero y p.p. de costes indirectos, según NTE/ADD-10.

balcón	10,25	10,25
3,00	0,36	1,08

11,33 11,00 124,63

D01KD610 m² LIMPIEZA RELLENO S/FORJADO

1.003 m². Limpieza, por medios manuales, de escombros y/o rellenos de arena sobre forjado o bóveda, dejándolo preparado para trabajos posteriores, i/retirada de escombros a pie de carga, con carga y transporte a vertedero y p.p. de costes indirectos.

balcón	10,25	10,25
3,00	0,36	1,08

11,33 5,65 64,01

D01IA150 m² PICADO MORTERO A MANO

1.004 m². Picado de mortero de cemento, en paramentos verticales y horizontales de fachada, por medios manuales, i/retirada de escombros a pie de carga, con carga y transporte a vertedero, medios auxiliares de obra y p.p. de costes indirectos.

vuelo balcón	10,25	10,25
frente vuelo	11,05	0,30

13,57 19,65 266,65

D01MA021 m² LEVANTADO DE CARPINTERÍAS EN MUROS

1.005 m². Levantado, por medios manuales, de cercos y carpinterías de madera en muros, i/traslado y apilado de material recuperable, retirada de escombros a pie de carga, con carga y transporte a vertedero y p.p. de costes indirectos, según NTE/ADD-18.

2,05	2,80	5,74
		5,74

34,05 195,45

TOTAL CAPÍTULO 1 ACTUACIONES PREVIAS.....**821,11**

MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Código	Descripción	Uds.	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Medición	Precio	Presupuesto
--------	-------------	------	----------	---------	--------	-----------	----------	--------	-------------

CAPÍTULO 2 ALBAÑILERÍA. CARPINTERÍAS Y ACABADOS

D40GW005 2.001	m² REPARACIÓN COQUERAS VIGAS/PILARES m ² . Reparación de coqueras o desperfectos en vigas y pilares (hasta 4 cm de espesor), con mortero de reparación estructural monocomponente sin retracción, de fraguado rápido, formulado con polímeros, fibras y aditivos, R4 s/UNE-EN 1504, COPSATEC 500 ó similar, l/ limpieza y saturación del soporte con agua.	11,05	0,30		3,32		3,32	179,69	596,57
D13DI105 2.002	m ENFOSCADO ALEROS C/MORTERO HIDRÓFUGO M10 m. Enfoscado maestreado y fratasado de aleros o vuelos, realizado con mortero hidrófugo M10 según UNE-EN 998-2, i/colocación de reglas, con empleo de andamiaje homologado para cualquier altura y p.p. de costes indirectos.	10,25			10,25		10,25	42,28	433,37
D19DD005 2.003	m² SOLADO DE GRES (17 €/m²) EXTERIOR C 3 m ² . Solado de baldosa de gres (precio del material 17 euros/m ²), en formato comercial, para exteriores y piscinas (resistencia al deslizamiento Rd>45 s/ UNE-ENV 12633 CLASE 3), recibido con mortero de cemento cola, p.p. de rodapié del mismo material de 7 cm, rejuntado y limpieza, s/ CTE BD SU y NTE-RSB-7. l/ remate de borde con pieza tipo peldaño (huella).	10,25			10,25		11,33	60,93	690,34
D19XA109 2.004	m² SOLERA PARA PAVIMENTO E=6 cm m ² . Solera, para instalación, recrcido, formación de pendientes y/o posterior de cualquier pavimento, de 6 cm de espesor, realizada con mortero de cemento y arena de río 1/3 (M15), i/ amasado del mortero, elevación a planta con máquina, nivelación, maestreado y fratasado, s/NTE-RSS.	3,00	0,36		1,08		11,33	13,31	150,80
D14DAF005 2.005	m² TECHO REGISTRABLE D143 VINILO 600x600x9,5 m ² . Techo registrable formado por placas de yeso laminado Vinilo Blanco, de dimensiones 600x600x9,5 y acabado sin perforación. Colocada sobre perfilería EASY T24 de aluminio lacado.	4,96	4,95		24,55		25,62	35,03	897,47
D35AC012 2.006	m² PINTURA PLÁSTICA COLOR CALIDAD ALTA m ² . Pintura plástica color lisa PROCOLOR Magnatex mate o similar, lavable dos manos, en paramentos verticales y horizontales muy irregulares y/o dejando un buen acabado eliminando casi toda la sombra a la luz, i/lijado y emplastecido, con AGUAPLAST STANDAR, y acabado.	Vestíbulo entrada	17,88	2,45	43,81				
			2,05	0,80	1,64				



MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Código	Descripción	Uds.	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Medición	Precio	Presupuesto
			2,00	2,65	1,65	8,75			
54,20									
7,77									
421,13									
D35AC100 m² PINTURA PLÁSTICA PARA FACHADA									
2.007	m². Pintura acrílica plástica PROCOTEX o similar aplicada con rodillo, en paramentos verticales y horizontales de fachada, color dos manos.								
	Balcón		10,25			10,25			
			11,05	0,30		3,32			
							13,57	8,56	116,16
D08QI010 m CANALÓN ALUMINIO LACADO									
2.008	m. Canalón de sección rectangular similar al existente en el edificio, conformado en chapa de aluminio lacado en color, i/recibido de soportes prelacados, piezas especiales y p.p. de costes indirectos.								
	Fachada		11,70			11,70			
	Entronque bajante		1,50			1,50			
							13,20	35,47	468,20
D28ACL800 ud PANTALLA EMPOTRABLE LED 43W 4000K 600x600 mm									
2.009	ud. Pantalla empotrable de 43W, ideal para iluminación de oficinas, habitaciones o áreas de recepción. Flujo luminoso de 4082 lm en versión 4000k, lo que equivale a una eficacia de 94,93 lm/W y proporciona un CRI de 80. Su vida útil es de 50.000 horas. Color blanco y protección IP20. Disponible en 600 x 600 mm. LED integrado. Incluye difusor de policarbonato con acabado opal. Reflector de aluminio acabado blanco. Montaje empotrado. Código 0052852.								
	I/ conexión con circuito alumbrado existente, totalmente montado y en funcionamiento.								
		2,00				2,00			
							2,00	329,00	658,00
D22AB005 m² PUERTA ENTRADA SEGURIDAD PVC RÚSTICO NOGAL									
2.010	m². Puerta de entrada cierre seguridad en hoja abatible (hoja de dimensiones libres de paso 1.10x2.10 m, ancho por alto, y resto fijo) de carpintería de PVC de perfiles multicámaras color nogal, con canal de herraje de 16 mm, provista de bulones anti palanca y cojinete antidescuelgue, grado 3 de seguridad, con sistema de cierre perimetral de juntas de EPDM, hoja ciega, acabado en madera, herrajes de colgar, p.p. de cerradura Tesa o similar y costes indirectos. Homologada con Clase 4 en el ensayo de permeabilidad al aire según norma UNE-EN 1026:2000, clase 9A según UNE-EN 1027:2000 en estanqueidad al agua. La transmitancia máxima del marco es de 1,3 W/m² K y cumple en las zonas A, B, C, D y E, según el CTE/DB-HE 1.								
	I/ recibido a cerramiento (muro mampostería) y sellado perimetral.								
		2,05	2,80			5,74			
							5,74	700,25	4.019,44
D01UA010 ud DEMOLICIÓN INSTAL. ELÉCTRICA									
2.011	ud. Partida alzada de desmontaje de la instalación eléctrica (mecanismos, hilos, lámparas etc.), y la parte de red general correspondiente, de una zona en edificio existente de 25 m² de superficie aproximada útil, i/acopio de elementos y material aprovechable, transporte de escombros a pie de carga, carga y transporte a vertedero, y p.p. de costes indirectos.								
		1,00				1,00			



MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Código	Descripción	Uds.	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Medición	Precio	Presupuesto
							1,00	200,00	200,00

TOTAL CAPÍTULO 2 ALBAÑILERÍA. CARPINTERÍAS Y ACABADOS..... 8.651,48

MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Código	Descripción	Uds.	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Medición	Precio	Presupuesto
--------	-------------	------	----------	---------	--------	-----------	----------	--------	-------------

CAPÍTULO 3 VARIOS**D41AB010 Ud SEGURIDAD E HIGIENE OBRA EDIFICACION**

3.001 Ud. Medidas de seguridad e higiene en una obra de reforma, consistentes en : protecciones individuales, protecciones colectivas, extinción de incendios, protección instalación eléctrica, instalaciones de higiene y bienestar, urbanización, medicina preventiva y primeros auxilios, y formación y reunión de obligado cumplimiento.

1,00	1,00	1,00	150,00	150,00
------	------	------	--------	--------

D50PT205 Ud ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

3.002 Ud. Unidad de obra consistente en la Gestión de los Residuos generados durante la reforma, consistentes en alquileres y portes de contenedores, recipientes, etc, maquinaria y mano de obra para separación selectiva de residuos y medios auxiliares, así como elaboración del Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición según Real Decreto 105/2008 y de acuerdo con la normativa vigente.

1,00	1,00	1,00	200,00	200,00
------	------	------	--------	--------

TOTAL CAPÍTULO 3 VARIOS..... 350,00

