

INFORME COMPARATIVO

“Valoración económica de las obras de construcción de las oficinas de atención al cliente de Alokabide en San Sebastián”



FECHA 19/10/2020

ÍNDICE

1.	PRÓLOGO RESUMEN	3
2.	CONCURSO DE PROYECTOS. PROPUESTA GANADORA.	4
3.	APROXIMACIÓN COSTES OFICINAS ALOKABIDE INTXAURRONDO.	7
4.	COMPARATIVO	9

1. PRÓLOGO RESUMEN

En la actualidad, las oficinas de atención al cliente de ALOKABIDE en Gipuzkoa, se sitúan en el Paseo de Errotaburu, nº 1, 7ª planta de San Sebastián. Las crecientes necesidades espaciales han requerido en este año 2020 la ampliación de las instalaciones, alquilando un anexo en la propia planta de aproximadamente 110 m2, pasando de 218 m2 a 328 m2.

La previsión de un crecimiento inmediato de ALOKABIDE hace necesario ampliar las oficinas en un destino definitivo y en el menor tiempo posible, por lo que con fecha 8 de abril de 2020, se convocó un concurso de ideas para diseñar la futura delegación definitiva de ALOKABIDE en Gipuzkoa, con la voluntad de hacer de ella su sede administrativa.

Debido a la necesidad de buscar una solución a la necesidad espacial de la oficina de Gipuzkoa con carácter prioritario y estratégico en Alokabide, y aprovechando una oportunidad surgida en recientes fechas en unos locales propiedad del Departamento de Vivienda en Intxaurreondo, se valora la opción de situar las futuras oficinas en dicha ubicación

Por todo lo anterior, a continuación se incluyen los datos aproximados de costes de construcción de la propuesta ganadora del concurso de oficinas, frente a la reforma interior de los locales de Intxaurreondo.

2. CONCURSO DE PROYECTOS. PROPUESTA GANADORA.

TABLAS SUPERFICIES PROYECTO GANADOR CONCURSO: ADAPTA



PLANTA BAJA	
	m2 útiles
PORCHE ACCESO	3,24
RECEPCIÓN + SALA ESPERA	68,04
4 OAC	34,36
ASEOS PUBLICOS	31,66
PASILLO + ASCENSOR	49,14
SALA POLIVALENTE	60,05
ASEO	6,78
ZONA TRABAJO VISESA	54,7
REPROGRAFÍA	3,98
SERVIDORES	4,18
CUARTO LIMPIEZA	3,91
ALMACEN RECICLAJE	8,09
DISTRIBUIDOR+ESCALERA	24,34
TOTAL	352,47

PLANTA -1	
	m2 útiles
ZONA TRABAJO ALOKABIDE	132,3
ARCHIVO	25,99
ASEO	7,09

TOTAL	165,38
-------	--------

PLANTA PRIMERA	
	m2 útiles
SALA REUNIONES	17,47
ASEO	4,31
CUARTO LIMPIEZA	2
ALMACEN RECICLAJE	1,74
COMEDOR	35,15
DISTRIBUIDOR	23,95
TOTAL	84,62

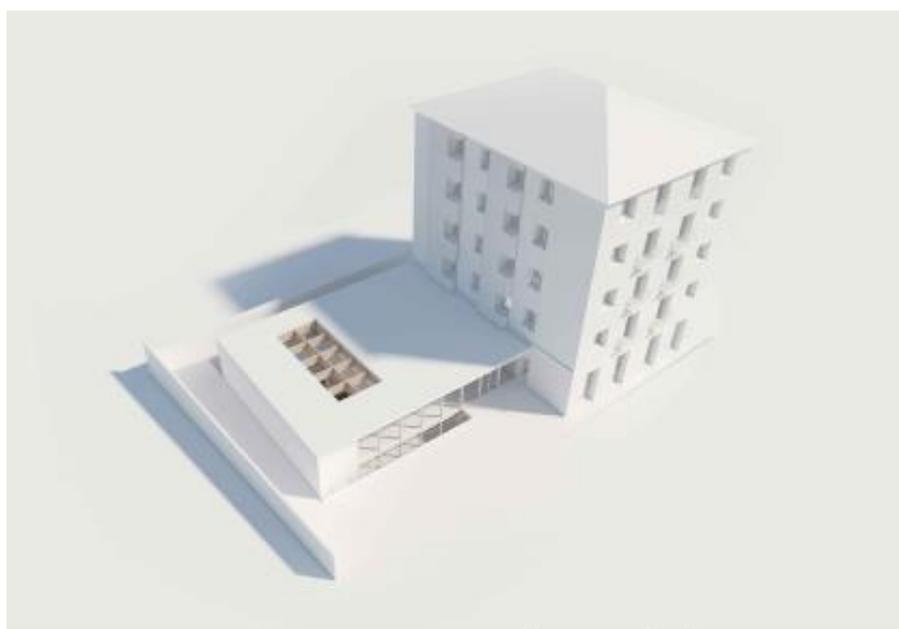
PLANTA BAJA	352,47	m2 útiles
PLANTA -1	165,38	m2 útiles
PLANTA PRIMERA	84,62	m2 útiles
TOTAL (SUPERFICIE ÚTIL)	602,47	m2 útiles
TOTAL (SUPERFICIE CONSTRUIDA)	722	m2 construidos

PRESUPUESTO PROYECTO GANADOR CONCURSO: ADAPTA

CAPITULO	RESUMEN DE PRESUPUESTO	€
1	DEMOLICIONES	4.400,00 €
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	16.500,00 €
3	CIMENTACIONES Y SOLERAS	37.400,00 €
4	ESTRUCTURA DE HORMIGÓN	82.500,00 €
5	ESTRUCTURA MADERA	82.500,00 €
6	FACHADAS	52.800,00 €
7	CUBIERTAS	15.400,00 €
8	TABIQUERÍA Y FALSOS TECHOS	28.600,00 €
9	ALBAÑILERÍA	33.000,00 €
10	PAVIMENTOS	66.000,00 €
11	REVESTIMIENTOS Y ALICATADOS	48.400,00 €
12	AISLAMIENTOS	19.800,00 €
13	IMPERMEABILIZACIONES	16.500,00 €
14	FALSOS TECHOS	19.800,00 €
15	CARPINTERÍA DE MADERA	46.200,00 €
16	CARPINTERÍA DE ALUMINIO Y CONTROL SOLAR	88.000,00 €
17	METALISTERÍA - CERRAJERÍA	35.200,00 €
18	VIDRIERÍA	44.000,00 €
19	PINTURA Y OTROS	27.500,00 €
20	ASCENSOR	33.000,00 €
21	URBANIZACIÓN	17.600,00 €
22	INSTALACION DE CLIMATIZACIÓN Y RENOVACIÓN DE AIRE	99.000,00 €
23	INSTALACIÓN DE BAJA TENSION, ICT, ILUMINACIÓN	106.700,00 €
24	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	15.400,00 €
25	PROTECCIÓN CONTRA INCEDIOS Y ACTIVIDAD CLASIFICADA	8.800,00 €
26	ENERGÍAS RENOVABLES	16.500,00 €
27	CONTROL DE CALIDAD	11.000,00 €

28	SEGURIDAD Y SALUD	16.500,00 €
29	GESTIÓN DE RESIDUOS	11.000,00 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	1.100.000,00 €	1.523,55 €/m ²
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC) (19% GG+BI)	1.309.000,00 €	1.813,19 €/m ²
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC) + 10% IVA	1.439.900,00 €	1.994,32 €/m ²
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC) + 10% IVA + 5% LICENCIAS	1.511.895,00 €	2.094,04 €/m²



3. APROXIMACIÓN COSTES OFICINAS ALOKABIDE INTXAURRONDO.

La habilitación de las oficinas de Dirección de Cultura en Intxaurreondo (Donostia-San Sebastián) para situar las nuevas oficinas de Alokabide, se asemejan a la reciente reforma interior y habilitación de 1.763m² de oficinas de Alokabide y Visesa en Amézola (Bilbao). La liquidación final en PEM de la actuación en Bilbao ha ascendido a 1.347.993,98€. A continuación se adjunta el resumen del presupuesto:

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
CAP 01	ACTUACIONES PREVIAS	12.696,38
CAP 02	ALBAÑILERIA, REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	191.875,39
CAP 03	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	74.456,00
CAP 04	SOLADOS Y REVESTIMIENTOS CERAMICOS	102.158,61
CAP 05	METALISTERIA - CARPINTERIA METALICA	15.693,97
CAP 06	CARPINTERIA EXTERIOR	84.932,52
CAP 07	CARPINTERIA INTERIOR	117.332,91
CAP 08	PINTURA Y VARIOS	34.075,02
CAP 09	FONTANERIA Y SANEAMIENTO	29.492,02
CAP 10	CLIMATIZACION, VENTILACION Y PRODUCCION DE ACS	165.181,48
CAP 11	ELECTRICIDAD, ILUMINACION Y TELECOMUNICACIONES	293.828,97
CAP 12	PROTECCION Y CONTROL DE ACCESOS	29.669,65
CAP 13	SEGURIDAD Y SALUD	13.807,23
CAP 14	GESTION DE RESIDUOS	2.778,36
CAP 16	EQUIPAMIENTO Y VARIOS	180.015,47
	RETENCIÓN ENSAYOS CAP 15 CONTROL DE CALIDAD	4.482,20
	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	1.347.993,98

Para poder realizar el análisis comparativo con mayor exactitud, a esta cifra se le resta el capítulo 16 (equipamiento y otros).

PEM	$1.347.993,98 - 180.015,47 = 1.167.978,51$ €
m ² construidos	1.763
€/m ² (PEM)	675,96 €

Aplicando el ratio de 675,96 €/m² a la superficie de los locales de Intxaurreondo (1.150m²), nos da una estimación económica de 777.354,49€. A esta previsión, se le añade una estimación de los costes de la excavación y construcción de solera en la superficie que no dispone de altura mínima exigida por normativa.

Actuaciones previas, excavación, impermeabilización, aislamientos y solera: 125€/m²

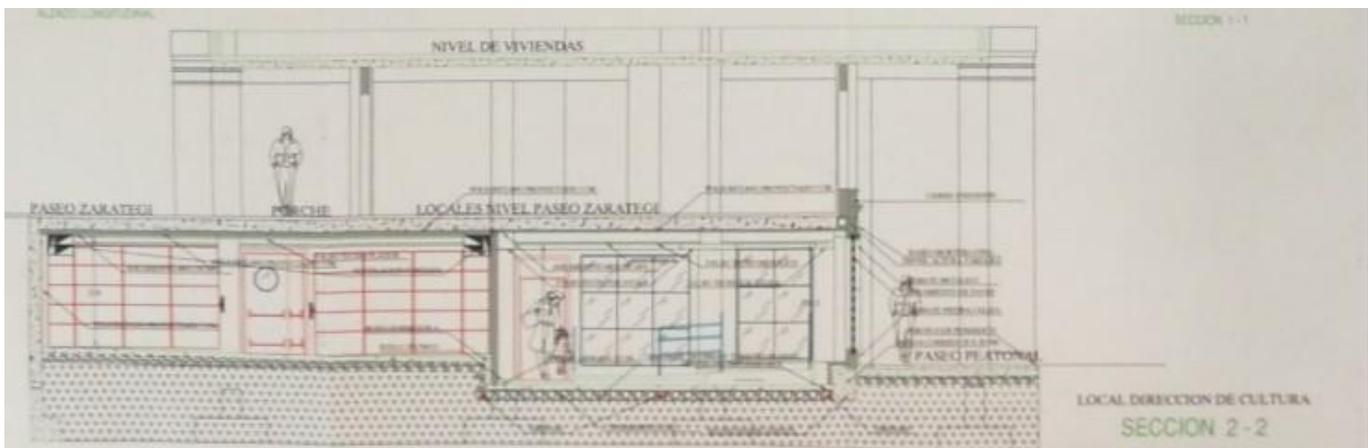
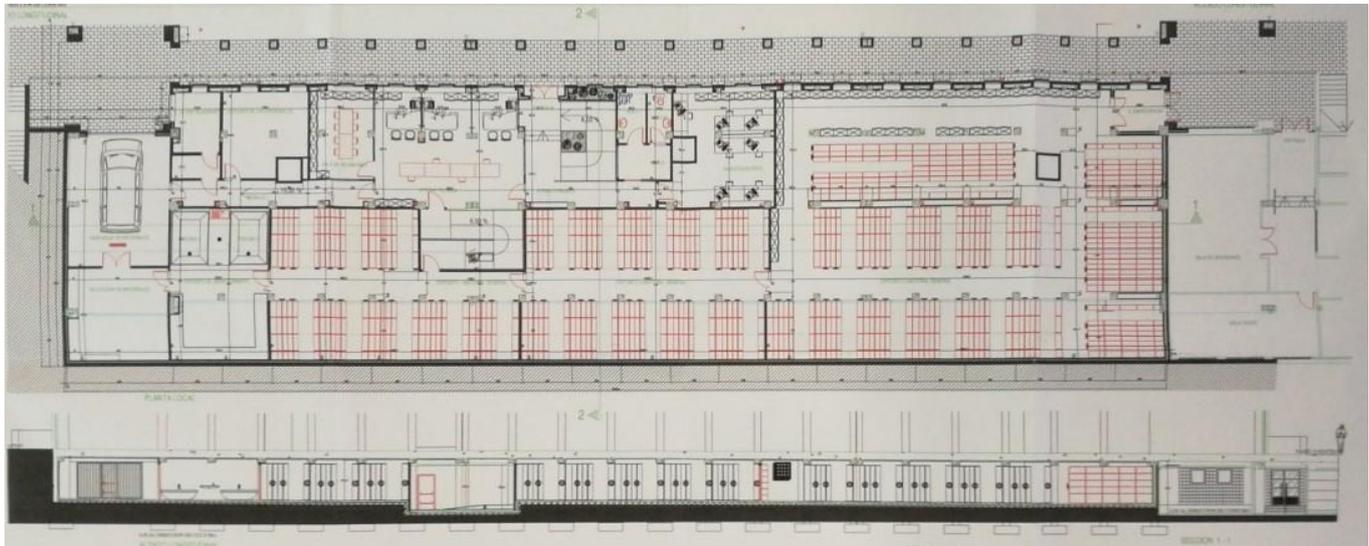
Superficie de actuación: 946 m²

Coste: $125 \times 946 = 118.250$ €

PEM	$777.354,49 + 118.250 = 895.604,50$ €
m ² construidos	1.150

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	895.604,50 €	778,79 €/m²
------------------------------------------------------	---------------------	-------------------------------

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC) (19% GG+BI)	1.065.769,36 €	926,76 €/m ²
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN CONTRATA + 10% IVA	1.172.346,29 €	1.019,43 €/m ²
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN CONTRATA + 10% IVA + 5% LICENCIAS	1.230.963,61 €	1.070,40 €/m²



4. COMPARATIVO

En base al comparativo entre las dos posibilidades de ubicación de las oficinas de Atención al Cliente de Alokabide en Gipuzkoa, se determina que:

- La opción de oficinas en el local de Intxaurreondo ofrece más espacio y posibilidades de expansión de la actividad de Alokabide, por tener mayor superficie.
- El ratio de coste de las obras en Intxaurreondo, comparando metro a metro, es sensiblemente inferior a la opción de Iturritxo. Prácticamente la mitad.
- El coste de implantación, de manera absoluta, también sería inferior en la opción de Intxaurreondo. Prácticamente 330.000 € menos.
- Los plazos de las obras, igualmente, son bastante más reducidos en la opción de Intxaurreondo, estando prevista la mudanza para mediados de 2022. En Iturritxo no se contempla esta opción hasta finales de 2023-inicios de 2024.
- La accesibilidad de los trabajadores y clientes a la opción de Intxaurreondo es más sencilla y cómoda, por encontrarse en una zona muy cerca de 2 bocas del topo y con muchas mayores facilidades para aparcar el vehículo privado.
- A favor de Iturritxo está su imagen, mucho más potente que la del local de Intxaurreondo, además de su ubicación privilegiada cerca de la playa.

	OFICINAS ALOKABIDE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN CONCURSO ITURRITXO		OFICINAS ALOKABIDE (DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN) INTXAURRONDO	
m2 construidos	722		1.150	
TOTAL PEC + 10% IVA + 5% LICENCIAS	1.511.895,00 €	2.094,04 €/m2	1.230.963,61 €	1.070,40 €/m2
COSTE PROYECTO + DF + SS (12% del PEC)	181.427,40 €		147.715,63 €	
TOTAL COSTE	1.693.322,40 €	2.345,32 €/m2	1.378.679,24 €	1.198,85 €/m2

En Vitoria, a 19 de octubre del 2020

Aitor Pradovaso Cañas
Zuzendaritza teknikoa / Director Técnico