

FRANCISCO F. MUÑOZ CARABIAS
ARQUITECTO DIRECTOR DE OBRA

Madrid, 28 de julio de 2020

GERES TREINTA, S.L.
Gran Vía 78 1ª
28013 - Madrid

ASUNTO: INFORME SOBRE LA AMPLIACIÓN DE PLAZO DE EJECUCIÓN OBRA POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA.

En contestación a la carta de la constructora solicitando ampliación de plazo de ejecución de obra pasamos a contestar a cada uno de sus puntos (marcados en negrita) conforme a los datos obtenidos y el seguimiento realizado como DF:

Durante la ejecución de la obra 37 viviendas El Cañaveral, sita en C/ Enrique Urquijo nº 111 se han producido una serie de incidencias que provocan la modificación de nuestra planificación contractual, describimos a continuación dichas incidencias:

- Desde el día 6 de junio al día 1 de julio de 2019 no fue posible la perforación de los pilotes con el método convencional previsto en nuestro contrato por la existencia de zonas duras de sílex. Se comunicó esta incidencia a la DF y a la gestora. Los trabajos exigieron la perforación mediante punta de widia durante 84,07 horas.

Esto representa tres semanas de trabajo no contemplado en nuestra planificación de obra contractual.

Según el seguimiento de obra realizado como Dirección Facultativa el pilotaje se realizó entre los días 6/6/2020 y el 1/7/2020, es decir, algo más de 3 semanas. En condiciones normales la ejecución hubiese sido de algo más de una semana, por lo tanto, el retraso acumulado sería de 2 semanas y no 3 como se pide. De hecho las horas realizadas de widia (84,07) repartidas a 40 h, semanales darían también con 2 semanas de trabajo.

En el transcurso de los trabajos de cimentación tuvimos que realizar tareas no previstas en nuestra planificación contractual que pasamos a enumerar:

- Se encamisaron 17 pilotes por a la aparición de cuervas y rellenos en el terreno.
- La presencia de bolos de sílex en el terreno hizo necesario el uso de martillo en la perforación para los anclajes de pantalla.
- Debido a la inestabilidad del terreno se realizó el gunitado de la pantalla de pilotes.
- Realizamos una zanja corrida rellena de hormigón en la medianera con la parcela T7C para evitar el descalce de la cimentación cuando se realice el vaciado de la parcela T7C
- Se ha realizado encachado bajo la losa de cimentación.
- Se ha ampliado la medición y la cuantía de la losa de cimentación respecto a nuestra planificación contractual.
- Otros trabajos no contemplados en nuestra planificación contractual han sido la ejecución de un foso de silo para biomasa, 30 ml micropilotes para cimentación muro de urbanización, muro de hormigón armado a una cara para contención de acera, pilotes para cimentación de piscina,

Este incremento de trabajos no previstos representa una ampliación de tres semanas respecto a nuestra planificación contractual de la obra.

Consideramos que por el montante dentro del presupuesto de esta ampliación y los tiempos en que se han realizado estos trabajos el retraso debe ser de 2 semanas y no de 3 como se reivindica. Hay que pensar que algunas de las partidas como los muro de contención de la acera o la cimentación de la piscina era unidades a ejecutar que estaban dentro de la planificación aunque puedan sufrir modificaciones.

El 14 de marzo de 2020 se publicó el Real Decreto 463/2020 que declaró el estado de alarma para la gestión de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19

Artículo 7 Limitación de la libertad de circulación de las personas

1. Durante la vigencia del estado de alarma, las personas únicamente podrán circular por las vías o espacios de uso público para la realización de las siguientes actividades, que deberán realizarse individualmente, salvo que se acompañe a personas con discapacidad, menores, mayores, o por otra causa justificada:

Durante el estado de alarma se publicó el Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo. El mismo reguló un permiso retribuido recuperable obligatorio entre los días 30 de marzo y 9 de abril de 2020 para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no prestaran servicios esenciales con el fin de reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el COVID-19.

El estado de alarma se ha ido prorrogando hasta finalizar el día 21 de junio de 2020.

El estado de alarma, con la limitación de la libertad de circulación de las personas y la limitación en el transporte de mercancías ha provocado que los trabajadores de la obra no hayan podido asistir a su puesto de trabajo con normalidad. Además se han producido ERTES en empresas colaboradoras así como demora en el suministro de materiales. La aplicación de los protocolos de salud requeridos por el Ministerio de Sanidad ha demorado el inicio diario de los trabajos y ha provocado la ralentización en el desarrollo de las tareas. Todas estas incidencias han sido comunicadas semanalmente a la Dirección Facultativa. Como demostración de la afectación provocada por la emergencia sanitaria provocada por el COVID-19 en el desarrollo de la obra se adjunta comparativo entre la certificación prevista y la realmente ejecutada:

	MARZO	ABRIL	MAYO
Previsión	175.320,00 €	259.820,00 €	286.541,60 €
Real	40.030,69 €	59.337,00 €	136.215,45 €

Porcentaje ejecutado	22,83%	22,84%	47,54%
----------------------	--------	--------	--------

El estado de alarma ha provocado un incremento en la planificación de la obra de 2 meses de trabajo.

Consideramos que en función del porcentaje de obra ejecutado el retraso debe ser de 7 semanas y no de 8 (2 meses) como se indica.

La propiedad modificó la instalación de calefacción y climatización de la obra y cambió el pavimento laminado de vivienda por baldosas cerámicas en vivienda. Este cambio se ha reflejado en un Anexo al contrato de fecha 13 de mayo de 2020, en el mismo se fija un incremento de plazo de un mes sobre la planificación contractual.

Nada que indicar al ser una ampliación de plazo recogida en un anexo del contrato aceptado por las partes.

La suma de todos los conceptos no previstos en nuestra planificación contractual así como los derivados de la emergencia sanitaria provocada por el COVID-19 suponen 4,5 meses de incremento de plazo respecto a la planificación contractual que finalizaba el 19 de diciembre de 2020. La nueva fecha de terminación de la obra es el día 4 de mayo de 2021.

Como Dirección facultativa, y en función de los comentarios realizados con anterioridad en cada punto, EL INCREMENTO DE PLAZO QUE PODRIA CONSIDERARSE SERIA DE 15 SEMANAS (3,75 MESES) y POR LO TANTO, LA NUEVA FECHA DE TERMINACIÓN DE LA OBRA SERIA EL DÍA 3 DE ABRIL DE 2021.

Todo lo cual les comunico como promotora para su conocimiento con lo arriba dicho mediante firma del presente escrito con el fin de proceder a la elaboración del nuevo planning de obra que debe facilitarme la constructora.

Atentamente,

Enterado:

Fdo: AZAIR SOCIEDAD COOPERATIVA
MADRILEÑA

Fdo: Francisco F. Muñoz Carabias
Arquitecto director de la obra