

Madrid, 27 de marzo de 2026

DIRECTOR GENERAL DE EDIFICACIÓN

DOCUMENTO INTERNO

ASUNTO: Solicitud de autorización previa para la contratación de los servicios de redacción del Proyecto de Edificación de una promoción de viviendas asequibles en la calle Juan Aurelio Sánchez Tadeo s/n, en Ávila.

Los terrenos objeto de actuación se ubican en el municipio de Ávila, correspondiéndose con manzana M-4 del plan parcial Sector PP 17 "Bachiller 2", con frente principal a la calle Juan Aurelio Sanchez Tadeo.

Los suelos incluidos en la actuación "Bachiller" proceden de activos titularidad de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante SAREB), incorporados al patrimonio público estatal en el marco de la política de movilización de suelo para vivienda asequible.

Mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de julio de 2025, se establecieron los criterios para la identificación de activos susceptibles de ser destinados a las políticas vivienda asequible y del resultado de aplicación de los mismos por SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, hoy CASA 47 Entidad Pública Empresarial (en adelante CASA 47), en la evaluación de los inmuebles de SAREB aptos para este fin, y encomendó a los Ministerios de Vivienda y Agenda Urbana; Hacienda; y de Economía, Comercio y Empresa, la realización de las actuaciones necesarias para hacer efectiva la transmisión no lucrativa a SEPES, hoy CASA 47, de la propiedad de los inmuebles identificados de SAREB, conforme a los criterios y condiciones recogidos en el acuerdo, con el fin de destinarlos a las políticas de vivienda asequible del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En ejecución de dicho acuerdo, SAREB y "Arqura Homes, Fondo de Activos Bancarios" -Fondo cuyos valores son en su totalidad de titularidad de la anterior-, han ofrecido a la Administración General del Estado la donación de un primer grupo de inmuebles identificados como aptos para ser destinados a la política de vivienda asequible mediante escritura pública de 6 de noviembre de 2025, aceptada por Orden de la Ministra de Hacienda de 27 de noviembre de 2025 y formalizada mediante Acta de entrega y aceptación de fecha 28 de noviembre de 2025, quedando los inmuebles integrados en el patrimonio de CASA 47 para su vinculación a la política estatal de vivienda asequible. Entre los activos entregados se incluye la parcela objeto de proyecto.

Por otra parte y conforme al Convenio suscrito el 10 de noviembre de 2022 entre el entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, hoy Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, y la entonces SEPES, hoy CASA 47 Entidad Pública Empresarial, para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social (Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible), CASA 47 se encargará de la redacción, tramitación y aprobación de los

documentos técnicos necesarios para llevar a cabo las obras de edificación de las viviendas y, en su caso, de adecuación interior del solar que puedan ser necesarias, de aquellas actuaciones adscritas al citado Plan, estando prevista la adscripción de la presente actuación al mismo, sin perjuicio de que su incorporación efectiva al Programa de Actuación y al correspondiente marco financiero deba ser acordada por la Comisión de Seguimiento del Convenio, conforme a los procedimientos previstos.

Con la ejecución del edificio residencial sobre la citada parcela se pretende dar respuesta a las necesidades de vivienda detectadas en el municipio, considerando conveniente la ampliación de la oferta de vivienda existente a precio asequible.

En este caso concreto, se propone la edificación de la siguiente parcela:

- Parcela con referencia catastral 6601101UL5060S0001EK, con una superficie de 5.662 m².

Una vez analizada la promoción de viviendas a desarrollar en la referida parcela, considerando la necesidad de dar respuesta ágil a las necesidades de vivienda en el municipio, se plantea desarrollar un proyecto edificatorio de un máximo de 158 viviendas en dos fases de redacción: primero la redacción del proyecto básico y posteriormente la redacción del proyecto de ejecución.

Consecuentemente, el objeto del trabajo es la redacción del proyecto de edificación (básico y de ejecución) para la construcción de un edificio de viviendas asequibles y de todos aquellos documentos técnicos complementarios legalmente necesarios para la obtención de la oportuna licencia de obras por parte del Ayuntamiento. Asimismo, el objeto del trabajo incluye las tareas de seguimiento durante la tramitación administrativa, la emisión de cuantos informes sean requeridos, la corrección de observaciones detectadas y demás trabajos necesarios para la correcta tramitación del proyecto.

Los trabajos objeto de esta solicitud de autorización previa son documentos que requieren un alto grado de especialización y su redacción no puede ser abordada con efectivos propios de la División de Proyectos de Edificación, al no contarse con el equipo técnico que reúna las condiciones necesarias para elaborar proyectos de esta naturaleza.

A efectos del cálculo de los honorarios, se ha realizado una estimación de los mismos a tanto alzado, en base a precios de servicios de licitaciones de características similares publicadas en la Plataforma de Contratación del Sector Público, tanto de ámbito local como nacional, así como de las licitaciones previas recientes realizadas desde CASA 47.

Partiendo de las condiciones de edificabilidad del solar, los Honorarios de redacción del Proyecto de edificación obtenidos, ajustados a precios de mercado, son los siguientes:

$$H_p = 501.518 \text{ €}$$

Por otra parte, la redacción de dicho proyecto exige la realización de un Estudio geotécnico de la parcela, trabajo complementario no incluido en los honorarios de proyecto, por lo que el valor de dicho trabajo se ha estimado de forma independiente.



Para la estimación de honorarios del Estudio Geotécnico de la parcela se han previsto de forma desglosada los trabajos a realizar en el ámbito concreto, presupuestando dichos trabajos a partir del Cuadro de precios del MITMA (actualmente Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible). El coste estimado del Estudio Geotécnico asciende a:

$$H_G = 16.542 \text{ €}$$

Asimismo, es precisa la realización de Trabajos complementarios de Topografía, que tampoco están incluidos en los honorarios de proyecto, por lo que el valor de dicho trabajo se ha considerado de forma independiente. A estos efectos, la estimación de honorarios facilitada por la División de Agenda Urbana y Medio Ambiente se ha calculado mediante estimaciones basadas en la información de mercado disponible, incluida la referida a adjudicaciones previas de trabajos de topografía realizadas por CASA 47. Dicha estimación asciende a:

$$H_T = 1.200 \text{ €}.$$

En consecuencia, el importe total estimado de licitación asciende a 519.260,00 € (IVA excluido).

Por todo ello y atendiendo a la instrucción recibida, se solicita autorización previa para la contratación de los siguientes trabajos:

- Denominación: Servicios de redacción del Proyecto de Edificación de una promoción de viviendas asequibles en la calle Juan Aurelio Sánchez Tadeo s/n, en Ávila.
- Valor estimado: 519.260,00 € (IVA excluido). El IVA a aplicar es del 21%, que asciende a 109.044,6 €.
- Plazo total de ejecución: TREINTA (30) MESES desde la firma del contrato correspondiente. Este plazo tiene la consideración de plazo máximo para la ejecución del contrato, pudiendo ser inferior si se alcanza la aprobación definitiva en vía administrativa por los organismos competentes del proyecto objeto de contrato, momento en el que se dará el contrato por finalizado.
- Plazos Parciales de ejecución:
 - o **Proyecto Básico:** NOVENTA (90) DÍAS NATURALES para presentar en CASA 47 el Proyecto Básico de edificación y los documentos técnicos complementarios para la tramitación administrativa de los mismos, a contar desde la comunicación de su inicio por parte de los servicios técnicos de CASA 47 en el momento de aportación de la documentación inicial oportuna.



- o **Proyecto de Ejecución:** NOVENTA (90) DÍAS NATURALES a contar desde la comunicación de su inicio por parte de los servicios técnicos de CASA 47, una vez Aprobado técnicamente el Proyecto Básico, para presentar en CASA 47 el Proyecto de Ejecución y los documentos técnicos complementarios para la tramitación administrativa de los mismos.
- Procedimiento: ABIERTO, con varios criterios de adjudicación.
 - o Criterios sujetos a juicio de valor: **45 puntos**
 - Dotación medios humanos y materiales: 3 puntos
 - Metodología de trabajo: 2 puntos
 - Calidad de la propuesta: 30 puntos
 - Industrialización de la construcción: 10 puntos
 - o Criterios valorables mediante fórmulas o porcentajes: **55 puntos**
 - Reducción del consumo de energía no renovable: 10 puntos
 - Ventilación natural transversal de las viviendas: 6 puntos
 - Ratio de optimización de la potencialidad del solar: 8 puntos
 - Reducción del plazo de ejecución de obra: 4 puntos
 - Reducción de plazos parciales de ejecución contrato: 4 puntos
 - Certificación en Metodología BIM: 2 puntos
 - Cálculo de la huella de carbono: 5 puntos
 - Presentación de infografías: 1 punto
 - Precio del contrato: 15 puntos

LA JEFA DE LA SECCIÓN DE
PROYECTOS DE EDIFICACIÓN I

Conforme:
EL JEFE DE LA DIVISIÓN DE
PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
P.S.

Conforme,
Pase a la Presidenta
EL DIRECTOR GENERAL DE EDIFICACIÓN

Aprobado,
LA PRESIDENTA