

EDIFICIO DE ARCHIVO MUNICIPAL Y DEL INSTITUTO DE LA MUJER DE MÓSTOLES

INFORME TÉCNICO PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA JUDICIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

El presente informe se redacta por la Subdirección General de Inversiones en Municipios de la Dirección General de Administración Local, a efectos de iniciar el cumplimiento de las determinaciones del procedimiento EJECUCIÓN DE TÍTULO JUDICIAL 1518/2014, DEL PROCEDIMIENTO ORDINARIO 143/2008 – RECURSO DE CASACIÓN 249/2010

ANTECEDENTES

Para la redacción de este informe se han tenido en cuenta el contenido de los siguientes documentos:

- Informe técnico emitido por Nuevo Arpegio, 25 de septiembre de 2015, al que se adjunta Dictamen de Pilar García Corredor, coordinadora técnica de la obra
- Informe técnico, 15 de febrero de 2017, de la visita efectuada por técnicos del Área de Equipamientos Urbanos el día 25 de enero de 2017
- Informe técnico, enero de 2018, emitido por JOFEMAR Estudio de Ingeniería a solicitud de la Dirección General de Administración Local
- Informe técnico, 25 de septiembre de 2018, de los Servicios Técnicos del Área de Equipamientos Urbanos

SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada para dar cumplimiento a lo establecido en la sentencia nº 2034, de fecha 19 de noviembre de 2019 dictada por la Sección Octava de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, es la denominada Propuesta III en el Informe emitido por JOFEMAR y los Servicios técnicos del Área de Equipamientos Urbanos (informe de fecha 25 de septiembre de 2018) que se reproduce.

- Propuesta III: Esta solución consiste en dejar el paso desplazando parcialmente de la fachada lateral del edificio del ARCHIVO MUNICIPAL Y DEL INSTITUTO DE LA MUJER DE MÓSTOLES (derribando toda la estructura y cerramiento del edificio existente, incluso la cubierta e instalaciones existentes en planta sótano como en el resto de plantas), para ello se tendrá que demoler la cimentación actual incluido el muro pantalla con la parcela colindante que forma parte de la estructura actual, derruir toda la estructura afectada por el desplazamiento del cerramiento lateral incluido el muro estructural que separa la escalera del solar anejo, tirar toda la escalera principal de sótano a cubierta, desmantelar y demoler los cuartos de instalaciones existentes (cuarto de saneamiento, de bombeo, de presión), desplazar el aljibe, trasladar los cuadros eléctricos de todo el edificio y los cuadros existentes dentro de la "fachada del casino"(reproducción de la fachada primitiva del casino que igualmente se tendrá que desplazar), demoler la cubierta, todo ello realizando una nueva fachada a los 1,20m del testero existente para dar paso al solar del demandante y ejecutando una nueva estructura, realizando su correspondiente cerramiento, incluyendo las instalaciones existentes en el anterior espacio y una nueva escalera en el patio del edificio actual perforando el forjado de planta sótano para dar servicio al mismo, lo que conlleva dejar el terreno totalmente libre de edificación, bajo y sobre rasante. Con esta solución el paso desde la c/ Colón es de **1,20 m** y en vez de entregarse a la propiedad demandante los 11.26 m² **se le entregarán 13,46 m²**. Siendo el coste total de la propuesta 1.037.701,80 € más IVA, lo que significa **1.255.619,18 €**, según detalle adjunto:

FASE A: ADECUACIÓN DEL PASO

| CONCEPTO | ESTUDIO | OBSERVACIONES |
|---|---------------------|--|
| 1 ESTUDIOS TECNICOS | - € | |
| 1.1 GESTIÓN DE RESIDUOS | 3.049,84 € | Consideramos 0,50% PEC |
| Total | 3.049,84 € | |
| 2 HONORARIOS TECNICOS | | |
| 2.1 PROYECTO BASICO | 12.199,35 € | Consideramos 2,00% PEC |
| 2.2 PROYECTO DE EJECUCION | 13.114,30 € | Consideramos 2,15% PEC |
| 2.3 ARQUITECTO D.O | 9.149,51 € | Consideramos 1,50% PEC |
| 2.4 APAREJADOR D.E.O | 9.149,51 € | Consideramos 1,50% PEC |
| 2.5 COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD | 10.369,45 € | Consideramos 1,70% PEC |
| 2.6 LIBRO DEL EDIFICIO | - € | Se incluye en coste de Proyecto de Ejecución |
| 2.7 O.C.T | 3.049,84 € | Consideramos 0,50% PEC |
| 2.8 ENSAYOS NECESARIOS PARA O.C.T. | 609,97 € | Consideramos 0,10% PEC |
| 2.9 CONTROL DE CALIDAD | 3.049,84 € | Consideramos 0,50% PEC |
| Total | 60.691,77 € | |
| 3 LICENCIAS Y SEGUROS | | |
| 3.1 LICENCIA OBRA (tasa) | - € | No necesaria |
| 3.2 LICENCIA OBRA (Icfo) | - € | No necesaria |
| 3.3 SEGURO DECENAL | 4.269,77 € | Consideramos 0,70% PEC |
| Total | 4.269,77 € | |
| 4 CONSTRUCCION | | |
| 4.1 DEMOLICION Y CONSTRUCCION EDIFICACION PEC | 609.967,52 € | Fase III_a: Adecuación del Paso |
| 4.2 ANEXO CHEQUEO INSTALACIONES | - € | No procede. Obra de nueva construcción |
| 4.3 ACOMETIDA LUZ | - € | Incluido en PEC |
| 4.4 ACOMETIDA SANEAMIENTO | - € | Incluido en PEC |
| 4.5 ACOMETIDA DEL AGUA | - € | Incluido en PEC |
| 4.6 BOLETINES INSTALACIONES AGUA | 500,00 € | |
| 4.7 BOLETINES INSTALACIONES LUZ | 500,00 € | |
| 4.8 PRUEBAS INSTALACIONES MINIMAS | 609,97 € | Consideramos 0,10% PEC |
| Total | 611.577,49 € | |
| 5 OTROS COSTES | | |
| 5.1 CATASTRO | 500,00 € | |
| 5.2 NOTARIO | 1.219,94 € | ON+DH. Consideramos 0,20% PEC |
| 5.3 REGISTRO | 914,95 € | ON+DH. Consideramos 0,15% PEC |
| 5.4 OTROS | 10.251,56 € | DH+ON. Consideramos 2,00% PEM |
| Total | 12.886,44 € | |
| (A) TOTAL INVERSION | 692.475,31 € | |
| 6 (B) CONTINGENCIAS | | |
| 6.1 CONTINGENCIAS DE (A) | 27.699,01 € | 4,00% |
| Total | 27.699,01 € | |

FASE B: ADECUACIÓN DEL EDIFICIO

| CONCEPTO | ESTUDIO | OBSERVACIONES |
|---|---------------------|--|
| 1 ESTUDIOS TECNICOS | - € | |
| 1.1 GESTIÓN DE RESIDUOS | 1.347,60 € | Consideramos 0,50% PEC |
| Total | 1.347,60 € | |
| 2 HONORARIOS TECNICOS | | |
| 2.1 PROYECTO BASICO | 5.390,41 € | Consideramos 2,00% PEC |
| 2.2 PROYECTO DE EJECUCION | 5.794,70 € | Consideramos 2,15% PEC |
| 2.3 ARQUITECTO D.O | 4.042,81 € | Consideramos 1,50% PEC |
| 2.4 APAREJADOR D.E.O | 4.042,81 € | Consideramos 1,50% PEC |
| 2.5 COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD | 4.581,85 € | Consideramos 1,70% PEC |
| 2.6 LIBRO DEL EDIFICIO | - € | Se incluye en coste de Proyecto de Ejecución |
| 2.7 O.C.T | 1.347,60 € | Consideramos 0,50% PEC |
| 2.8 ENSAYOS NECESARIOS PARA O.C.T. | 269,52 € | Consideramos 0,10% PEC |
| 2.9 CONTROL DE CALIDAD | 1.347,60 € | Consideramos 0,50% PEC |
| Total | 26.817,31 € | |
| 3 LICENCIAS Y SEGUROS | | |
| 3.1 LICENCIA OBRA (tasa) | - € | No necesaria |
| 3.2 LICENCIA OBRA (Icío) | - € | No necesaria |
| 3.3 SEGURO DECENAL | 1.886,65 € | Consideramos 0,70% PEC |
| Total | 1.886,65 € | |
| 4 CONSTRUCCION | | |
| 4.1 DEMOLICION Y CONSTRUCCION EDIFICACION PEC | 269.520,72 € | Fase III_b: Adecuación del Edificio |
| 4.2 ANEXO CHEQUEO INSTALACIONES | - € | No procede. Obra de nueva construcción |
| 4.3 ACOMETIDA LUZ | - € | Incluido en PEC |
| 4.4 ACOMETIDA SANEAMIENTO | - € | Incluido en PEC |
| 4.5 ACOMETIDA DEL AGUA | - € | Incluido en PEC |
| 4.6 BOLETINES INSTALACIONES AGUA | - € | Realizado en la Fase III_a |
| 4.7 BOLETINES INSTALACIONES LUZ | - € | Realizado en la Fase III_a |
| 4.8 PRUEBAS INSTALACIONES MINIMAS | 269,52 € | Consideramos 0,10% PEC |
| Total | 269.790,24 € | |
| 5 OTROS COSTES | | |
| 5.1 CATASTRO | - € | Realizado en la Fase III_a |
| 5.2 NOTARIO | 539,04 € | ON+DH. Consideramos 0,20% PEC |
| 5.3 REGISTRO | 404,28 € | ON+DH. Consideramos 0,15% PEC |
| 5.4 OTROS | 4.529,76 € | DH+ON. Consideramos 2,00% PEM |
| Total | 5.473,08 € | |
| (A) TOTAL INVERSION | 305.314,88 € | |
| 6 (B) CONTINGENCIAS | | |
| 6.1 CONTINGENCIAS DE (A) | 12.212,60 € | 4,00% |
| Total | 12.212,60 € | |

Analizada la documentación enumerada en el apartado **ANTECEDENTES**, la valoración anterior debe ser revisada a juicio de los técnicos que firman este Informe.

Previamente, se integran en un cálculo único las dos fases de Adecuación del Paso y Adecuación del edificio. El motivo es entender que la división establecida dificulta la correcta ejecución global de la actuación.

De esta forma, con un Proyecto de demolición parcial y reconstrucción del edificio se pretende obtener un documento coherente entre todas sus partes y que se pueda ejecutar de forma simultánea. Aún cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos, la memoria del proyecto hará referencia a éstos y a su contenido y se integrarán en el proyecto por el consultor, bajo su coordinación, como documentos diferenciados de tal forma que no pierda eficiencia, no se produzca duplicidad de los mismos ni existan lagunas en la definición del Proyecto. En cuanto a la diferenciación que se establece entre Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución, hay que señalar que la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público en los Art. 231 y 233 contempla exclusivamente Proyecto de obras (sin distinción entre ambos documentos)

Así mismo, la Contratación de la obra de demolición parcial y reconstrucción de forma conjunta facilitara la necesidad de coordinar la ejecución de obra y agilizará la tramitación al ser posible con una sola contratación.

La valoración FASE A + FASE B, según los datos del Informe de los Servicios Técnicos del Área de Equipamientos Urbanos de fecha 25 de septiembre de 2018 serían:

| CONCEPTO | ESTUDIO | OBSERVACIONES |
|---|-----------------------|--|
| 1. ESTUDIOS TÉCNICOS | | |
| 1.1 GESTIÓN DE RESIDUOS | 4.442,44 € | 0,50% PEC |
| Total | 4.442,44 € | |
| 2. HONORARIOS TÉCNICOS | | |
| 2.1 y 2.2 REDACCIÓN DE PROYECTO | 36.498,76 € | 4,15% PEC |
| 2.3 ARQUITECTO D.O | 13.192,32 € | 1,50% PEC |
| 2.4 ARQUITECTO TÉCNICO D.E.O | 13.192,32 € | 1,50% PEC |
| 2.5 COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD | 14.951,30 € | 1,70% PEC |
| 2.6 LIBRO DEL EDIFICIO | | Se incluye en coste de Proyecto de Ejecución |
| 2.7 O.C.T. | 4.397,44 € | 0,50% PEC |
| 2.8 ENSAYOS NECESARIOS PARA OCT | 879,49 € | 0,10% PEC |
| 2.9 CONTROL DE CALIDAD | 4.397,44 € | 0,50% PEC |
| Total | 87.509,08 € | |
| 3. LICENCIAS Y SEGUROS | | |
| 3.1 LICENCIA DE OBRA (tasa) | | No necesaria |
| 3.2 LICENCIA DE OBRA (Icío) | | No necesaria |
| 3.3 SEGURO DECENAL | 6.156,42 € | Consideramos 0,70% PEC |
| Total | 6.156,42 € | |
| 4. CONSTRUCCIÓN | | |
| 4.1 DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN EDIFICACIÓN PEC | 879.488,24 € | |
| 4.2 ANEXO CHEQUEO INSTALACIONES | | No procede. Obra de nueva construcción |
| 4.3 ACOMETIDA LUZ | | Incluido en PEC |
| 4.4 ACOMETIDA SANEAMIENTO | | |
| 4.5 ACOMETIDA AGUA | | |
| 4.6 BOLETINES INSTALACIÓN AGUA | 500 € | |
| 4.7 BOLETINES INSTALACIONES LUZ | 500 € | |
| 4.8 PRUEBAS INSTALACIONES MÍNIMAS | 879.49 € | Consideramos 0,10% PEC |
| Total | 881.367,73 € | |
| 5. OTROS COSTES | | |
| 5.1 CATASTRO | 500 € | |
| 5.2 NOTARIO | 1.758,98 € | ON+DH Consideramos 0,20% PEC |
| 5.3 REGISTRO | 1.319,23 € | ON+DH Consideramos 0,15% PEC |
| 5.4 OTROS | 14.781,32 € | ON+DH Consideramos 2,00% PEC |
| Total | 18.323,52 € | |
| TOTAL INVERSIÓN (A) | 997.790,19 € | |
| 6. CONTINGENCIAS | | |
| 6.1 CONTINGENCIAS DE (A) | 39.911,61 € | 4,00% |
| Total | 39.911,61 € | |
| TOTAL DE COSTES | 1.037.701,80 € | |

VALORACIÓN PROPUESTA:

Se ha expuesto anteriormente que la valoración inicial entendemos debe ser revisada en base a la complejidad de las actuaciones a realizar.

Así se manifiesta en el Informe técnico emitido por Nuevo Arpegio, de fecha 25 de septiembre de 2015, al que se adjunta Dictamen de Pilar García Corredor, Arquitecta y coordinadora técnica de la obra, en el que se manifiesta que *“en una primera estimación global se podría decir que el edificio por su particular y compleja estructura y cerramientos de hormigón armado NO ADMITE UNA DEMOLICIÓN PARCIAL DEL MISMO”*.

El mencionado informe concluye:

“... no se aconseja la demolición parcial del mismo, pudiendo implicar la demolición total del mismo...”

Esta actuación sería desproporcionada para el fin que se pretende. No obstante, da pautas de la dificultad de las obras a realizar y del grado de especialización precisa de los técnicos y empresa constructora que intervengan en el proceso.

En base a lo anterior, se propone la siguiente revisión:

- **2.1 y 2.2 Honorarios de redacción de Proyecto:**

Se han calculado un 4,15% sobre el PEC.

El porcentaje aplicado no contempla un Factor de corrección por complejidad aplicable a este tipo de proyectos de actuación sobre edificios existentes, y que varía entre 1,20 y 1,25. Este coeficiente es de uso habitual en el cálculo de honorarios para la realización de Proyectos de Arquitectura de actuaciones singulares, como la que se va a realizar en el Edificio del Archivo y del Instituto de la Mujer de Móstoles.

Por tanto el porcentaje a aplicar variaría entre $4,15\% \times 1,2 = 4,98\%$ y $4,15\% \times 1,25 = 5,19\%$.

Se adopta un valor promediado de 5,10% sobre el PEC.

- **2.3 Arquitecto Dirección de Obra:**

Las consideraciones anteriores son de aplicación a los honorarios de Dirección de Obra.

El porcentaje a aplicar variaría entre $1,50\% \times 1,2 = 1,80\%$ y $1,5\% \times 1,25 = 1,88\%$.

Se adopta un valor promediado de 1,85% sobre el PEC.

- **2.4 Arquitecto Técnico Dirección de Ejecución:**

Las consideraciones anteriores son de aplicación a los honorarios de Dirección de Ejecución.

El porcentaje a aplicar variaría entre $1,50\% \times 1,2 = 1,80\%$ y $1,5\% \times 1,25 = 1,88\%$.

Se adopta un valor promediado de 1,85% sobre el PEC.

- **2.5 Coordinación de Seguridad y Salud:**

Además de las consideraciones anteriores, que igualmente son de aplicación, en el cálculo de los honorarios de Coordinación de Seguridad y Salud hay que atender a la especial responsabilidad que lleva aparejada la Coordinación de Seguridad y Salud en este tipo de actuaciones.

El porcentaje a aplicar variaría entre $1,70\% \times 1,2 = 2,04\%$ y $1,7\% \times 1,25 = 2,12\%$.

Se adopta un valor promediado de 2,06% sobre el PEC.

- **2.6 Libro del edificio**

Los costes de redacción del Libro del Edificio deben incluirse, si no se valoran aparte, en los Honorarios de Dirección de Obra puesto que los documentos que lo componen se generan con la ejecución de la obra.

- **4 Construcción**

No se varía el importe global de la construcción. Consultada la variación de precios de la construcción del Ministerio de Fomento entre la fecha de valoración inicial (2018) y la fecha actual se observan incrementos y decrementos mensuales, en los que se hace difícil determinar su influencia en el coste final de una obra de estas características sin un Proyecto redactado que fije unidades de obra a ejecutar. Incluso el Proyecto que se redacte, por elevada solvencia técnica que tenga el redactor, no va a poder prever el elevado número de imprevistos al que están sujetas las actuaciones de demolición parcial y reconstrucción de edificación.

Por tanto, se ha optado por mantener el valor de construcción y asumir la posible variación en el importe de la obra, y resto de conceptos que influyen en el cálculo total (OCT, Boletines de Instalaciones, etc) en el apartado siguiente.

- **6. Contingencias**

Por lo expuesto anteriormente, se considera insuficiente la previsión de un 4% para contingencias.

En la nueva valoración se aplica un 5%, resultante de la aplicación de un coeficiente de mayoración de 1,25.

En aplicación de lo anterior, la valoración de los costes de la actuación de demolición parcial y reconstrucción del edificio destinado a “EDIFICIO DE ARCHIVO MUNICIPAL Y DEL INSTITUTO DE LA MUJER DE MÓSTOLES”, queda como sigue:

| CONCEPTO | ESTUDIO | OBSERVACIONES |
|---|-----------------------|--|
| 1. ESTUDIOS TÉCNICOS | | |
| 1.1 GESTIÓN DE RESIDUOS | 4.442,44 € | 0,50% PEC |
| Total | 4.442,44 € | |
| 2. HONORARIOS TÉCNICOS | | |
| 2.1 y 2.2 REDACCIÓN DE PROYECTO | 44.853,90 € | 5,10% PEC |
| 2.3 ARQUITECTO D.O | 16.270,53 € | 1,85% PEC |
| 2.4 ARQUITECTO TÉCNICO D.E.O | 16.270,53 € | 1,50% PEC |
| 2.5 COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD | 18.117,46 € | 2,06% PEC |
| 2.6 LIBRO DEL EDIFICIO | | Se incluye en coste de Dirección de Obra |
| 2.7 O.C.T. | 4.397,44 € | 0,50% PEC |
| 2.8 ENSAYOS NECESARIOS PARA OCT | 879,49 € | 0,10% PEC |
| 2.9 CONTROL DE CALIDAD | 4.397,44 € | 0,50% PEC |
| Total | 105.186,79 € | |
| 3. LICENCIAS Y SEGUROS | | |
| 3.1 LICENCIA DE OBRA (tasa) | | No necesaria |
| 3.2 LICENCIA DE OBRA (Icío) | | No necesaria |
| 3.3 SEGURO DECENAL | 6.156,42 € | Consideramos 0,70% PEC |
| Total | 6.156,42 € | |
| 4. CONSTRUCCIÓN | | |
| 4.1 DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN EDIFICACIÓN PEC | 879.488,24 € | |
| 4.2 ANEXO CHEQUEO INSTALACIONES | | No procede. Obra de nueva construcción |
| 4.3 ACOMETIDA LUZ | | Incluido en PEC |
| 4.4 ACOMETIDA SANEAMIENTO | | |
| 4.5 ACOMETIDA AGUA | | |
| 4.6 BOLETINES INSTALACIÓN AGUA | 500 € | |
| 4.7 BOLETINES INSTALACIONES LUZ | 500 € | |
| 4.8 PRUEBAS INSTALACIONES MÍNIMAS | 879.49 € | Consideramos 0,10% PEC |
| Total | 881.367,73 € | |
| 5. OTROS COSTES | | |
| 5.1 CATASTRO | 500 € | |
| 5.2 NOTARIO | 1.758,98 € | ON+DH Consideramos 0,20% PEC |
| 5.3 REGISTRO | 1.319,23 € | ON+DH Consideramos 0,15% PEC |
| 5.4 OTROS | 14.781,32 € | ON+DH Consideramos 2,00% PEC |
| Total | 18.323,52 € | |
| TOTAL INVERSIÓN (A) | 1.015.476,90 € | |
| 6. CONTINGENCIAS | | |
| 6.1 CONTINGENCIAS DE (A) | 50.791,43 € | 5,00% |
| Total | 50.773,84 € | |
| TOTAL DE COSTES | 1.066.250,74 € | |

CONTRATACIÓN DE REDACCIÓN DE PROYECTO:

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 231.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se deberá redactar el correspondiente Proyecto:

- 1. En los términos previstos en esta Ley, la adjudicación de un contrato de obras requerirá la previa elaboración, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto que definirá con precisión el objeto del contrato. La aprobación del proyecto corresponderá al órgano de contratación salvo que tal competencia esté específicamente atribuida a otro órgano por una norma jurídica.*

El contenido del Proyecto comprenderá los documentos y se ajustará a lo establecido en el Art. 233 de la mencionada Ley 9/2017.

La Subdirección General de Inversiones de la Dirección General de Administración Local, no cuenta con medios materiales ni humanos para realizar esta tarea por lo que es necesaria la tramitación de un contrato de servicios para llevarla a cabo.

IMPORTE HONORARIOS REDACCIÓN DE PROYECTO:

| | |
|------------------|-------------|
| - Base imponible | 37.069,34 € |
| - 21% IVA | 7.784,56 € |
| TOTAL | 44.853,90 € |

EL JEFE DE SERVICIO DE
EQUIPAMIENTOS URBANOS

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE
INVERSIONES EN MUNICIPIOS

CONFORME:
EL DIRECTOR GENERAL DE
ADMINISTRACIÓN LOCAL