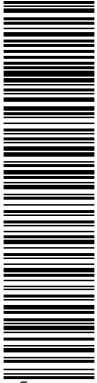


DOCUMENTO DA-Informe Técnico: <b>07.MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>QFVTH-B0BDQ-Q9DJ9</b> Fecha de emisión: <b>15 de octubre de 2018 a las 16:04:55</b> Página 1 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Municipal de AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.Firmado 18/07/2018 12:33	ESTADO <b>FIRMADO</b> 18/07/2018 12:33



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 760160 QFVTH-B0BDQ-Q9DJ9 B3B045B403B6E3E9E22A6472C13D3DF2138D2411) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

## MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO POR EL PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO DE:

### AUDITORIA Y DETERMINACIÓN DEL VALOR DE VUELO SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN DESTINADO A CENTRO INTERNACIONAL DE ESTUDIOS ECONÓMICOS Y SOCIALES EN MAJADAHONDA (MADRID)

Estando interesado el Ayuntamiento de Majadahonda, en conocer el valor de la obra existente en la parcela denominada M-12 del Monte del Pilar, un servicio diferente al de Urbanismo encargó a la empresa G.O.C. una valoración de la misma, valoración que se redacta con fecha septiembre de 2017.

Por orden del Sr. Alcalde, la citada valoración es revisada por el Arquitecto Municipal, Jefe de Servicio de Urbanismo.

De dicha revisión es conveniente destacar, por afectar directamente al contrato que nos ocupa, en su enfoque y a su modo de ejecución, documentos a redactar, pruebas a realizar, etc, lo siguiente:

“.....  
Por tanto el valor real de los activos ha de quedar a expensas del resultado final de los estudios que se realicen y, como luego argumentaremos, del **aprovechamiento real** que de los elementos constructivos pueda hacer el Ayuntamiento.  
(.....)

“....se tasará definitivamente en la cantidad que los Servicios técnicos determinen, siempre y cuando estos consideren que es útil para el desempeño de alguna competencia municipal o, al menos, es susceptible de algún rendimiento económico y que, por tanto, su destino no es la demolición.”

Señalamos lo siguiente:

**Primero.-** No es posible realizar una tasación con rigor de un edificio parcialmente ejecutado, paralizado hace 7 años y vandalizado como el que nos ocupa, sin realizar previamente un proyecto de ejecución de finalización de obra.

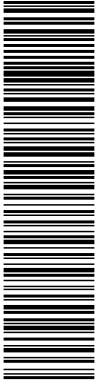
Y ello es así, porque no existe ninguna garantía de que lo que aparentemente es útil luego en la practica este dañado, o no sirva para el uso final del edificio.

Por lo que la prudencia nos indica que solo cuando la obra se ejecute, o cuando menos cuente con proyecto de ejecución de finalización, podremos conocer que partes de la obra anteriormente ejecutada resultan útiles y cuales no.

**Segundo:** Como la Directora indica, el primer factor que debemos analizar es si la obra será útil para el desempeño de alguna competencia municipal.

La única posibilidad de que lo edificado pueda tener un aprovechamiento cercano al señalado en el informe de GOC, es que se destinase al mismo uso previsto inicialmente o a un uso educativo, se informará jurídicamente si este uso educativo es

DOCUMENTO DA-Informe Técnico: <b>07.MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>QFVTH-B0BDQ-Q9DJ9</b> Fecha de emisión: <b>15 de octubre de 2018 a las 16:04:55</b> Página 2 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Municipal de AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.Firmado 18/07/2018 12:33	ESTADO <b>FIRMADO</b> 18/07/2018 12:33



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 760160 QFVTH-B0BDQ-Q9DJ9 B3B0458403B6E3E8E22A6472C13D3DF2138D2411) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

*“competencia municipal” , si no lo fuera tendríamos la seguridad de que el programa funcional del edificio que se construya finalmente en la parcela va a distar mucho del inicialmente proyectado.*

*Por tanto, en el supuesto de que el edificio albergue algún otro uso distinto al educativo, con total seguridad podríamos afirmar, que una parte importante de las unidades de obra existentes tendrán que ser demolidas. El alcance real de dicha afectación no puede conocerse hasta que exista proyecto definitivo de construcción o de finalización de la obra.*

*La obra actualmente ejecutada, **no puede ser susceptible de ningún rendimiento económico**, hasta que las unidades de obra que resultasen utilizables, y en la cuantía en que lo fueren, pasen a formar parte del edificio concluido. Es en ese momento cuando se producirá, y se podrá valorar con rigor, el lucro del Ayuntamiento por la parte de obra ejecutada por la Fundación CIEES.*

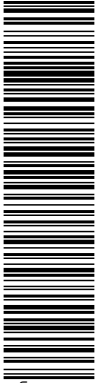
En respuesta a este informe, el Sr. Alcalde manifiesta lo siguiente:

*“A la vista del informe que ha emitido con fecha 10 de febrero de 2018, en el que concluye que la valoración externa contiene indeterminaciones que hacen que no pueda ser avalada por técnico municipal, ruego realice las acciones que considere oportunas para solventar tales indefiniciones. En primer lugar, solicitando aclaraciones sobre las cuestiones que usted señala a la empresa GOC- autora de la citada tasación- y si con la respuesta que obtuviera continuara su imposibilidad de avalar esa valoración, **le encomiendo la tramitación urgente de una licitación (menor o abierta, la que por cuantía corresponda) para el encargo de una nueva tasación, ....”***

Como se puede apreciar en el informe técnico emitido, es preciso realizar distintos trabajos en obra, de los que destacamos los siguientes:

- La auditoría a realizar ha de ser completa y rigurosa de modo que, su resultado, pueda ser utilizado para tasar definitivamente la obra existente, siempre y cuando se pueda considerar que la misma, o sus partes, son útiles para el desempeño de alguna competencia municipal o, al menos, es susceptible de algún rendimiento económico y que, por tanto, su destino no es la demolición, bien entendido que ésta valoración que se solicita, debe limitarse a la obra de construcción y a los materiales o equipos instalados o acopiados en la parcela, que sólo se valorarán si están en un adecuado estado para su utilización por el Ayuntamiento, excluyendo el valor del suelo.
- Dicha valoración debe contemplar no sólo el estado de conservación de lo ejecutado teniendo en cuenta su posible aprovechamiento, sino también los costes de reposición necesarios o los derivados del desmontaje y retirada de los materiales o sistemas inservibles o cuyo grado de deterioro no permita su recuperación con absoluta garantía de funcionamiento, así como los gastos asociados derivados de estas actividades tales como maquinaria, medios auxiliares, medios de protección y de seguridad y salud adicionales, gestión de residuos, etc.
- Así mismo se deberán realizar, **a costa del contratista, todas las pruebas, ensayos**, etc, que se describen en el informe de GOC (\*) y las que el contratista, redactor del trabajo que se encomienda, estime necesarias para determinar el estado de las unidades de obra e instalaciones existentes, actuaciones que son determinantes para definir la utilidad de las unidades de obra ejecutadas para la finalización total de las mismas. El coste de realización de estas pruebas o ensayos serán a costa del contratista, quien previamente a la presentación de ofertas ha de haber visitado la obra

DOCUMENTO DA-Informe Técnico: <b>07.MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>QFVTH-B0BDQ-Q9DJ9</b> Fecha de emisión: <b>15 de octubre de 2018 a las 16:04:55</b> Página 3 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Municipal de AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.Firmado 18/07/2018 12:33	ESTADO <b>FIRMADO</b> 18/07/2018 12:33

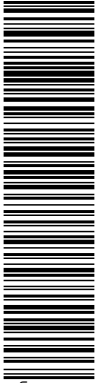


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 760160 QFVTH-B0BDQ-Q9DJ9 B3B0458403B6E3E9E2A6472C13D3DF2138D2411) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

y contemplado la necesidad o no de realizar pruebas auxiliares o complementarias a las valoradas y definidas en este pliego.

- Las unidades de obra útiles para la finalización de la misma, se valoraran al precio recogido en las certificaciones de obra, o en su defecto en el proyecto, siempre que dichos precios unitarios no sean superiores al precio actual de mercado.
- Se desecharán, conceptuándolas como inservibles, toda unidad de obra ejecutada sobre la que, después del estudio y pruebas realizadas, exista la más mínima duda de su utilidad para la finalización de los trabajos.
- De estas unidades de obra se valorará su desmontaje, demolición etc., debiendo contener el estudio, los precios unitarios y descompuestos de los trabajos a realizar, referenciados a precios de mercado actuales.
- En las unidades de obra ejecutadas que hayan sido deterioradas, vandalizadas, etc., pero que sean de utilidad para la finalización de las obras, se valorará el coste de reparación, limpieza, etc., de las mismas, con el mismo procedimiento antes descrito, y se descontará dicho importe del valor de la obra existente.
- No se podrá admitir ninguna instalación, o maquinaria, que no cuente con garantía del fabricante, que no haya sido probada y se haya podido comprobar su funcionamiento real y efectivo.
- El documento a presentar se ajustará al siguiente índice:
  - Objeto del trabajo
  - Metodología general del trabajo
  - Descripción del activo
  - Valoración pormenorizada del estado actual del activo ejecutado
  - Análisis de la obra ejecutada defectuosa o no ajustada a normativa e incidencia en la valoración de las unidades correspondientes
  - Valoración pormenorizada de los acopios y elementos no instalados
  - Ejecución de pruebas y ensayos.
  - Conclusiones de las pruebas y ensayos realizados.
  - Cuadros de precios.
  - Otras consideraciones.
  - Conclusiones
- Anexo 1. Cuadro resumen, unidad a unidad del presupuesto, con la valoración correspondiente
- Anexo 2. Cuadro resumen por capítulos del proyecto y acopios
- Anexo 3. Reportaje fotográfico actualizado
- Anexo 4. Pruebas y ensayos.
- Anexo 5. Propuestas y sugerencias.
- (\*) **Ensayos y pruebas mínimos a realizar:**
  - Prueba de estanqueidad de cubierta.

DOCUMENTO DA-Informe Técnico: <b>07.MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>QFVTH-B0BDQ-Q9DJ9</b> Fecha de emisión: <b>15 de octubre de 2018 a las 16:04:55</b> Página 4 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Municipal de AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.Firmado 18/07/2018 12:33	ESTADO <b>FIRMADO</b> 18/07/2018 12:33



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 760160 QFVTH-B0BDQ-Q9DJ9 B3B045840386E3E9E2A6472C13D3DF2138D2411) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

- Prueba de carga en forjado reticular.
- Prueba de carga en losa maciza de hormigón.
- Apuntalamientos provisionales previos a pruebas de carga.
- Campaña de catas y testigos de hormigón.
- Informe de evaluación de la capacidad portante de la estructura.
- Pruebas de resistencia de anclajes en subestructuras de cuelgue.
- Calicatas en terreno para inspección visual de impermeabilización de muros.
- Ensayo completo de lámina impermeabilizante.
- Pruebas de comprobación de funcionamiento de la instalación de ascensor.
- Pruebas de estanqueidad del saneamiento.
- Pruebas de estanqueidad de red de fontanería.
- Pruebas de estanqueidad de tuberías de climatización.
- Pruebas de comprobación de los elementos de climatización.
- Pruebas de estanqueidad de red de PCI y grupo de presión.
- Pruebas de mediciones de tierra, megado y funcionamiento del alumbrado.
- Pruebas de comprobación de elementos de la gestión centralizada de climatización.

Para la realización de dicho trabajo es preciso contar con personal técnico especialista en obras de rehabilitación y construcción, y ello junto con la ejecución de las pruebas necesarias, hacen que el Ayuntamiento no cuente con personal ni medios para poder realizar el trabajo que hay que realizar.

Tal como se desprende del escrito del Sr. Alcalde, el trabajo hay que realizarlo fundamentalmente para dar respuesta a las dudas que surgen de la revisión del informe de GOC, que no permitió conocer con certeza el valor de lo edificado sobre la parcela de referencia.

Majadahonda, a la fecha de su firma

EL ARQUITECTO MUNICIPAL  
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO  
Fdo. Pedro J. Sánchez Sánchez