



DE: OFICINA TÉCNICA PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO SOSTENIBLE

PARA: INTERVENCIÓN

EXPEDIENTE: 2025URBA000051 (X2025002465)

ASUNTO: ESTIMACIÓN COSTE DE LA CONTRATACIÓN DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DEL EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN Y DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD, ASÍ COMO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS Y LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD SALUD EN OBRA DE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN LA PLAZA DE ESPAÑA DE SAN FERNANDO DE HENARES, CON EL FIN DE PROMOVER LAS ACTUACIONES NECESARIAS PARA LA HABILITACIÓN DE CRÉDITO PRESUPUESTARIO

PROMOTOR: CONCEJALÍA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO SOSTENIBLE

ÍNDICE

ANTECEDENTES

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

ALCANCE. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

REDACCIÓN

EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

ASISTENCIA TÉCNICA EN OBRA

DIRECCIÓN FACULTATIVA

COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRA

BAREMOS DE HONORARIOS

RESUMEN MEDICIONES Y PRESUPUESTO PROYECTO MODIFICADO APARCAMIENTO

SUBTERRÁNEO PLAZA ESPAÑA

ACTUALIZACIÓN PRECIOS FEBRERO 2026

INFORME DE AUDITORÍA TÉCNICA EVALUACIÓN ESTADO INMUEBLES PLAZA ESPAÑA

VALORACIÓN _CRITERIOS DE APLICACIÓN

CONCLUSIONES

DESGLOSE DE HONORARIOS ESTIMADOS



INFORME DE VALORACIÓN DE HONORARIOS TÉCNICOS

El presente informe tiene por objeto la valoración económica de los honorarios técnicos necesarios para la redacción de los documentos que configuren el expediente completo de legalización de las obras del aparcamiento subterráneo en su estado actual, así como la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución que defina las actuaciones necesarias para su terminación y adaptación a la normativa vigente y la descripción de la actividad.

Los honorarios a valorar contienen los servicios de asistencia técnica en obra, que comprende tanto la Dirección Facultativa de las obras, incluyendo Dirección de Obra y Dirección de la Ejecución de las Obras, como los honorarios derivados de la Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de la Obra.

Se incluyen en los honorarios los preceptivos visados por los Colegios Profesionales tanto del proyecto como de los certificados de legalización y final de obra. Asimismo, se consideran

ANTECEDENTES

Bajo el amparo del Plan Especial (anulado por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 28 de julio de 2025), que tenía por objeto la adaptación y mejora de determinaciones pormenorizadas del Plan General y del Catálogo de Bienes Protegidos del ámbito, y la licencia de obra del PROYECTO UNITARIO UE1 Y EDIFICIOS ADHERIDOS DE LA CALLE CONSTITUCIÓN 30, COSLADA 9 Y GONZALO DE CÓRDOBA 14, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES, TRASTEROS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO, Y UN EDIFICIO DOTACIONAL DESTINADO A MUSEO DE LA CIUDAD, EN COSLADA 13 Y PLAZA DE ESPAÑA 16, se ejecutaron las obras de la rehabilitación integral del entorno de la Plaza de España, hasta su práctica terminación en el año 2011.

Dicho proyecto se llevó a cabo a través de la constitución de una sociedad mixta en el año 2008, denominada Plaza de España San Fernando, S.L., que fue declarada en concurso de acreedores mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid de 28 de enero de 2013. El Ayuntamiento de San Fernando de Henares adquirió los bienes de la sociedad concursada mediante escritura de compraventa y subrogación de fecha 12 de septiembre de 2023, otorgada ante el Notario de Madrid Dª Isabel Cobos Ulloa, con el número 2.371 de su protocolo.

El Proyecto del APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO BAJO LA PLAZA DE ESPAÑA se había planteado como una intervención complementaria al Proyecto Básico Unitario de Recuperación Integral de la UE-1 y edificios adheridos visado en marzo de 2.009 por el COAM, (en adelante Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid).

Para la restauración de la legalidad urbanística de las obras autorizadas por el Decreto del Concejal de Política Territorial 1309/2010, de 21 de abril, de Licencia de Obras del aparcamiento subterráneo construido bajo la Plaza de España según Proyecto de Ejecución redactado por el arquitecto D. Enrique Hermoso Lera (Hermoso & Heimmannsfeld, SLP) en marzo de 2010 (visado por el COAM el 19 de abril de 2010), posteriormente modificado por



Ayuntamiento Real Sitio
san fernando de henares

el Proyecto de agosto de 2011 (visado por el COAM el 21 de marzo de 2012), licencia que ha sido anulada por la Sentencia del TSJ Madrid 231/2024 de 6 de mayo de 2024; se hace necesaria la contratación de la redacción del expediente de legalización, del Proyecto Básico y de Ejecución que describa las obras necesarias para su finalización, así como en la ejecución de las obras los servicios de Dirección Facultativa y Coordinación de Seguridad y Salud y la emisión de los Certificados Técnicos pertinentes.

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Se trata de un aparcamiento de dos plantas bajo rasante, figurando en el Proyecto Modificado,: 606 plazas de aparcamiento subterráneo, correspondiendo 273 en Sótano 1 y 333 en Sótano 2, del tipo PLAZAS PEQUEÑAS (4.5m x 2.25m), PLAZAS GRANDES (5.00m x 2.40m) y PLAZAS ACCESIBLES (5.00m x 3.60m).

En el Sótano 1 se disponen el acceso y la salida del aparcamiento, (bajo la calle Pavía), las rampas de acceso rodado al Sótano 2, 6 núcleos de comunicaciones dos de ellos con ascensor accesible, garita de control, zona de aparcamiento, aseos accesibles y cuartos de limpieza y de instalaciones.

En el Sótano 2 se encuentran las rampas de subida de tráfico rodado a sótano 1, núcleos de comunicaciones, espacio para aparcamiento, aseos y cuartos de instalaciones.

Las superficies construidas de la actuación que constan en el Proyecto Modificado son de 9.154,44m2 en el primer sótano (incluyendo zona cubierta de rampas, galería de instalaciones etc.) y 9.133,44m2 contruidos en el segundo sótano.

ALCANCE. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

Los trabajos consistirán en la redacción de los documentos: EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD DE APARCAMIENTO BAJO LA PLAZA DE ESPAÑA y en la asistencia técnica en obra que consistirá en la DIRECCIÓN FACULTATIVA que abarca la DIRECCIÓN DE OBRA, la DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA y LA COORDINACIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD.

REDACCIÓN

EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

El contenido del Expediente de Legalización se ajustará a lo recogido en el documento del COAM: GT PROTOCOLOS VISADO NOVIEMBRE 2018 CONTENIDO DOCUMENTAL EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN de conformidad con la LEY 2/1974, de 13 de febrero, sobre colegios profesionales, y el REAL DECRETO 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Se incluirá CERTIFICADO PARA EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN firmado por el arquitecto redactor y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.

DOCUMENTO DOCUMENTO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA URBA2025000051
Código Seguro de Verificación: 72268568-0d24-401f-a3fa-a51c5d94792e Origen: Administración Identificador documento: ES_L01281300_2026_1701735 Fecha de impresión: 09/07/2026 14:11:56 Página 4 de 13	FIRMAS 1.- [REDACTED] - - 18/02/2026 13:33:38 - Cargo: JEFE SECCIÓN OFICINA TÉCNICA	



Quedan incluidos en los honorarios del expediente de legalización, los estudios complementarios previos que se considerara necesarios en esta fase, como el estudio de estado del edificio y patologías.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

Los documentos del Proyecto Básico y de Ejecución contendrán toda la documentación necesaria y suficiente para poder considerarlo completo de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el CTE, la normativa sectorial y urbanística vigente. La documentación presentada deberá contener la suficiente información como para poder licitar la obra.

Se incluirán los siguientes trabajos complementarios en fase de proyecto:

- Estudio de Seguridad y Salud
- Proyecto de actividades
- Entrega de modelo BIM si se requiriera.

ASISTENCIA TÉCNICA EN OBRA

DIRECCIÓN FACULTATIVA

Una vez licitada y adjudicada la obra en base al proyecto de ejecución redactado por la entidad adjudicataria, se llevará a cabo la Dirección Facultativa que incluye la elaboración de documentación de seguimiento de obra y documentación de finalización de obra, así como su visado por Colegio Profesional, que fuera necesaria según la normativa vigente, incluyendo de manera especial las instalaciones.

Trabajos complementarios Dirección Facultativa

- Elaboración/Coordinación As Built.

La Dirección Facultativa, según la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) 38/1999, se compone de la DIRECCIÓN DE OBRA llevada a cabo por un arquitecto que dirige el desarrollo de la obra en sus aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y ambientales, y de la DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, llevada a cabo, en este caso, por un aparejador o arquitecto técnico que controla la calidad de los materiales y la correcta ejecución.

COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRA

En cumplimiento al R.D. 1627/97 sobre Seguridad y Salud en obras de construcción al objeto de la obligación de la realización de la Coordinación Seguridad y Salud, mediante la designación por parte del promotor de la obra de un Coordinador de seguridad y salud, tanto en la fase proyecto y en especial en la fase ejecución. El coordinador de Seguridad y Salud será el responsable de la prevención de riesgos laborales durante la ejecución.

BAREMOS DE HONORARIOS

Desde la entrada en vigor de la Ley Ómnibus (Ley 25/2009), los Colegios de Arquitectos no pueden establecer baremos orientativos de honorarios porque estos están liberalizados. No obstante, los trabajos de diferentes organismos se rigen por las siguientes tarifas públicas:

DOCUMENTO DOCUMENTO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA URBA2025000051
Código Seguro de Verificación: 72268568-0d24-401f-a3fa-a51c5d94792e Origen: Administración Identificador documento: ES_L01281300_2026_1701735 Fecha de impresión: 09/07/2026 14:11:56 Página 5 de 13	FIRMAS 1.- [REDACTED] - 18/02/2026 13:33:38 - Cargo: JEFE SECCIÓN OFICINA TÉCNICA	



Ayuntamiento Real Sitio San Fernando de Henares



- TARIFAS DE SERVICIOS PUBLICADAS, ORDENADAS POR ÁREA DE ACTIVIDAD, APLICADAS POR SEGIPSA

<https://www.segipsa.es/es/informacion-corporativa/tarifas-de-servicios/>

- BAREMOS DE SERVICIOS PÚBLICOS DE RENFE

<https://contrataciondelestado.es/wps/wcm/connect/e30f3cf0-5094-4ebe-9876-eaea5fb7d9ac/DOC20181003183810Anexo+A+de+la+ET+Guia+calculo+honorarios.pdf?MOD=AJPERES>

- REGLAMENTO SOBRE LOS HONORARIOS DE ARQUITECTOS E INGENIEROS EN ALEMANIA (HOAI 2021).

Para la estimación de los honorarios para la REDACCIÓN DEL EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN Y DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD, ASÍ COMO LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS Y LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD SALUD EN OBRA DEL APARCAMIENTO BAJO LA PLAZA DE ESPAÑA, utilizando las tarifas de SEGIPSA (Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio), que aplica tarifas aprobadas por la Subsecretaría de Hacienda, se estructura el cálculo sobre el tramo del PEM (sin IVA) que corresponde, aplicando el porcentaje establecido en la RESOLUCIÓN de 11 de mayo de 2015, de la Subsecretaría, por la que se modifican diversas tarifas generales, B.O.E. 126, de 27 de mayo de 2015, según las fases de los trabajos y el factor de complejidad.



Ayuntamiento Real Sitio
san fernando de henares



Se modifican las siguientes tarifas:

A) Redacción de proyecto.

Concepto	Descripción	Porcentaje sobre el P.E.M (*) (sin IVA)
Redacción de Proyectos de Edificación (Incluye Estudio de Seguridad y Salud). (1) (2) (4).	Mínimo.....	5,474 €
	P.E.M hasta 1.000.000 €.....	6,65 %
	P.E.M entre 1.000.001 € y 3.000.000 €....	5,61 %
	P.E.M entre 3.000.001 € y 6.000.000 €....	4,63 %
	P.E.M entre 6.000.001 € y 10.000.000 €...	4,11 %
	P.E.M de mas de 10.000.000 €.....	3,60 %

B) Dirección facultativa.

Concepto	Descripción	Porcentaje sobre el P.E.M (*) (Sin IVA)
Dirección de Obra y Dirección de Ejecución (Sin coordinación de seguridad y salud). (1) (3) (4) (5).	Mínimo.....	4,560 €
	P.E.M hasta 1.000.000 €.....	5,68 %
	P.E.M entre 1.000.001 € y 3.000.000 €....	4,77 %
	P.E.M entre 3.000.001 € y 6.000.000 €....	3,97 %
	P.E.M entre 6.000.001 € y 10.000.000 €...	3,53 %
	P.E.M de más de 10.000.000 €.....	3,08 %

(1) En el caso de proyectos de Edificación en edificios existentes, rehabilitaciones, reformas, reparaciones y/o con demolición parcial o total incluida, estos coeficientes se multiplicaran por 1,20.
(2) Incluye las actuaciones materiales tendentes a la obtención de licencia de obras.
(3) Incluye las actuaciones materiales tendentes a la obtención de licencia de instalaciones y actividades.
(4) Los honorarios mínimos de un tramo no serán inferiores a los máximos del tramo inmediatamente anterior a él.
(5) No se entenderán incluidas las actuaciones de consultoría y asistencia tendentes a la contratación y a la gestión de obra, respecto de la que se estará a lo establecido en el apartado cuarto de la Resolución de 21 de marzo de 2000.
(*) Se considera P.E.M. (Presupuesto de Ejecución Material), el importe obtenido por la aplicación de los precios definidos en el Proyecto de Ejecución Supervisado, y aquellos otros nuevos que se aprueben durante la ejecución de la obra para partidas no previstas o modificadas, debidamente autorizadas, a la medición definitiva de la totalidad de las partidas y capítulos que figuren y se incluyan en la Certificación Final de Obra como «obra realmente ejecutada», y sin aplicación de la baja del Contratista en la adjudicación.

Para los Expedientes de Legalización se ha venido utilizando generalmente y así lo establecen los baremos de servicios técnicos de RENFE, el mismo baremo orientativo de honorarios que le correspondería el caso de que se tratara edificación de nueva planta.

2.1.1.1 Base de Honorarios, H; cálculo simplificado

Para una edificación media estándar (en la que no haya usos diferenciados, ni especiales circunstancias o complejidad, ni edificios repetidos) la Base de Honorarios se puede obtener multiplicando el Módulo por la superficie construida total y por un coeficiente de superficie:

H = Módulo × C / 100 × S × Q

- S = superficie construida total en m²
- C = coeficiente función de la superficie construida total, con los valores de la Tabla E1
- Q = coeficiente por uso del edificio según tabla E2



TABLA E1: COEFICIENTES POR SUPERFICIE C

Superficie en m²	C
Hasta 300 m²	11,75
400 m²	11,50
600 m²	10,80
800 m²	10,30
1.000 m²	10,00
2.000 m²	9,00
3.000 m²	8,50
5.000 m²	8,00
8.000 m²	7,50
12.000 m²	7,10
20.000 m²	6,70
35.000 m²	6,20
80.000 m²	5,70
120.000 m²	5,40
200.000 m²	5,20
400.000 m²	4,80
700.000 m²	4,60
Más de 1.000.000 m²	4,45

2.- USO APARCAMIENTO

Garaje al aire libre, con visera	0,30
Garaje al aire libre, sin visera	0,40
Garaje y trasteros en planta baja	0,80
Garaje y trasteros sobre rasante, planta 1ª y más, entreplanta	0,85
Garaje y trasteros en planta primer sótano o servicios y semisótano	0,90
Garaje y trasteros en 2ª sótano y más	1,00
Garaje y trasteros sobre rasante, planta 1ª y más, edificio de aparcamiento	1,10

El valor del Módulo base colegial (M) establecido por el COAM para 2026 es de 538.79€ De forma generalizada, para proyectos de estas características, el reparto por fases para la distribución de los honorarios del Arquitecto al que se le encarga la misión completa, suele ser 60% en fase de proyecto y 40% en fase de obra (Dirección, Liquidación y Final de Obra). Los honorarios del Director de la Ejecución de la Obra coinciden en la mayor parte de las ocasiones con el 40% de la Dirección de Obra. Para la Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra los baremos de servicios técnicos de RENFE establecen HONORARIOS CSS OBRA=1.2 ESS, ESS para superficie de 18.287,88m2 a la que habría que minorar según la superficie afectada de las obras de finalización y adaptación a la normativa.

- Coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra (CSS obra)

Los honorarios del ESS han de estimarse en función de la superficie de la actuación, del módulo M y del coeficiente de uso Q según las Tabla E11:

TABLA E11: ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD (ESS)

Superficie en m²	H = ESS
Hasta 400/Q	1,5 M
de (400 a 1.000)/Q	1,5 M + (S-400) 1,0
de (1.000 a 2.000)/Q	3 M + (S-1.000) 0,8
de (2.000 a 8.000)/Q	5 M + (S-2.000) 0,6
de (8.000 a 20.000)/Q	14 M + (S-8.000) 0,4
de (20.000 a 40.000)/Q	26 M + (S-20.000) 0,2
Más de 40.000/Q	36 M + (S-40.000) 0,1

Y los honorarios del EBSS y otros trabajos relacionados con SS de acuerdo con:

TRABAJOS \$ y \$	HONORARIOS ORIENTATIVOS
EBSS	0,40 x ESS
EBSS sin presupuesto	M
PSS	ESS
PSS + ESS	1,6 ESS
APSS	0,3 PSS
CSS obra	1,2 ESS

No considerándose una fórmula de aplicación adecuada para la obra a ejecutar, se toma el criterio generalizado de uso, estableciendo un porcentaje del 0.5 del PEM.



RESUMEN MEDICIONES Y PRESUPUESTO PROYECTO MODIFICADO APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO PLAZA ESPAÑA

RESUMEN DE PRESUPUESTO

PROYECTO UNITARIO DE RECUPERACION INTEGRAL UE-1 PLAZA DE ESPAÑA, SAN FERNANDO DE HENARES
PROYECTO MODIFICADO APARCAMIENTO SUBTERRANEO PLAZA DE ESPAÑA

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	118.299,81	1,52
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.133.256,97	14,53
3	SANEAMIENTO	146.695,75	1,88
4	CIMENTACIÓN	1.926.055,38	24,70
5	ESTRUCTURA	1.381.190,47	17,71
6	ALBAÑILERIA	422.833,72	5,42
7	PAVIMENTOS	359.020,92	4,60
8	ALICATADOS	525,39	0,01
9	FALSOS TECHOS	958,24	0,01
10	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACION	328.009,24	4,21
11	CARPINTERIA, CERRAJERIA Y VIDRIOS	166.222,82	2,13
12	PINTURAS Y REVESTIMIENTOS	59.333,20	0,76
13	ASCENSORES	54.178,50	0,69
14	INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	378.485,84	4,85
15	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	30.153,44	0,39
16	INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	120.268,81	1,54
17	INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN FORZADA DE GARAJE	737.277,38	9,45
18	INSTALACIÓN DE CONTROL DE ACCESOS	20.273,70	0,26
19	INSTALACIONES VARIAS	142.423,07	1,83
20	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	65.012,41	0,83
21	AYUDAS ALBAÑILERÍA	22.243,68	0,29
22	GESTION DE RESIDUOS	29.197,50	0,37
23	CONTROL DE CALIDAD	60.929,22	0,78
24	SEGURIDAD Y SALUD	95.515,49	1,22
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		7.798.360,89	

Figura en el Resumen de las Mediciones y Presupuesto del Proyecto Modificado del Aparcamiento subterráneo, con fecha 11 de agosto de 2011, un total de **Presupuesto de Ejecución Material de 7.798.360,89€.**

ACTUALIZACIÓN PRECIOS FEBRERO 2026

Para actualizar el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de 7.798.360,89 € desde 2011 hasta febrero de 2026, se aplica un coeficiente que refleja la inflación acumulada y el encarecimiento específico de los materiales y la mano de obra.
Hay que considerar que la obra civil bajo rasante tiene una estructura de costes sensible a los materiales que más han subido: hormigón, acero corrugado, excavación y energía.

La actualización no es lineal, destacando la siguientes fases:
- 2011-2020 (Estabilidad): Incremento moderado de aproximadamente el 12%, condicionado por la baja inflación post-crisis inmobiliaria.
- 2021-2024 (Shock de costes): Subida drástica del 24% al 30% debido a la crisis de suministros y energía. Solo en 2024, los costes subieron un 4,2% adicional.



Ayuntamiento Real Sitio
san fernando de henares

- 2025-2026 (Inercia salarial): Los convenios colectivos actuales han fijado subidas salariales del 3% para 2026, sumado al encarecimiento de materiales como el cemento y el hormigón.

Cálculo de la Actualización

Basándonos en la evolución de los índices de costes del sector de la construcción del MITMA y las proyecciones para 2026, el incremento acumulado estimado se sitúa en Madrid y con las particularidades del tipo de obra en el 52,4%.

- PEM 2011: 7.798.360,89 €
- Incremento acumulado (2011-2026): +52,4% (Coeficiente 1,524)
- PEM Actualizado (Febrero 2026): 11.884.702 €

El PEM actualizado de 11.884.702 € para una obra de aparcamiento bajo rasante con unas 600 plazas, de 18.287,88m2 supone una ratio de 649,87€/m2, encontrándose esta dentro del rango orientativo para las estimaciones generales de construcción de sótanos en edificación.

INFORME DE AUDITORÍA TÉCNICA EVALUACIÓN ESTADO INMUEBLES PLAZA ESPAÑA

Con fecha 16 de diciembre de 2024, en la valoración efectuada por ALFESTAL SL, como resultado del contrato de SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE UN INFORME DE AUDITORÍA TÉCNICA PARA LA EVALUACIÓN DEL ESTADO Y ESTIMACIÓN DE COSTES DE OBRAS A REALIZAR EN LOS INMUEBLES INTEGRANTES DEL CONJUNTO DE LA PLAZA DE ESPAÑA DE SAN FERNANDO DE HENARES (expediente X2024001741) , figura en el resumen de intervenciones a efectuar en el aparcamiento subterráneo, la cantidad de **2.077.234,12€**, desglosada en presupuestos parciales por capítulos de obra, incluyendo los porcentajes resultantes sobre el total estimado.

FIRMAS
1.- [REDACTED] - 18/02/2026 13:33:38 - Cargo: JEFE SECCIÓN OFICINA TÉCNICA


ÁREA DE URBANISMO

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN 2011	FORCENTAE REPARACIÓN	VALORACIÓN*	RESTA	ACTUACIONES PROYECTO	LEGALIZACIÓN
DEVOLUCIONES Y TRABAJOS PREVIOS	1.52%	118.299,81 €	82.809,87 €	54.086,67 €	
MOVIMIENTO DE TIERRAS	14.53%	1.133.256,97 €	1.076.594,12 €	86.354,18 €	
SANEAMIENTO	1.88%	146.695,79 €	25.671,76 €	184.440,57 €	
OMENTACIÓN	24.70%	1.926.055,38 €	48.151,38 €	73.382,71 €	
ESTRUCTURA	17.71%	1.381.190,47 €	69.059,52 €	105.246,71 €	
ALBANILERÍA	5.42%	422.833,72 €	52.854,22 €	369.979,51 €	
PAVIMENTOS	4.60%	359.020,92 €	53.853,14 €	82.072,18 €	
AUCATADOS	0.01%	525,33 €	525,33 €	0,00 €	
FALSOS TECHOS	0.01%	958,24 €	958,24 €	1.480,36 €	
COBERTURA E IMPERMEABILIZACIÓN	4.21%	328.009,24 €	32.800,92 €	49.988,61 €	
CARPINTERÍA, CERRAJERÍA Y VIDRIOS	2.13%	166.222,82 €	113.862,63 €	173.526,65 €	
PINTURAS Y REVESTIMIENTOS	0.76%	59.333,20 €	47.466,56 €	72.339,04 €	
ASCENSORES	0.69%	54.178,50 €	54.178,50 €	0,00 €	
INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	4.85%	378.485,84 €	189.242,92 €	288.406,21 €	
INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	0.39%	30.153,44 €	24.122,75 €	36.763,07 €	
INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	1.54%	120.268,81 €	120.268,81 €	183.289,67 €	
INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN FORZADA	9.45%	737.277,38 €	368.638,69 €	561.805,36 €	
INSTALACIÓN DE CONTROL DE ACCESOS	0.26%	20.273,70 €	20.273,70 €	30.897,12 €	
INSTALACIONES VARIAS	1.83%	142.423,07 €	71.211,54 €	108.526,38 €	
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	0.83%	65.012,41 €	65.012,41 €	0,00 €	
AYUDAS ALBANILERÍA	0.29%	22.243,68 €			**
GESTIÓN DE RESIDUOS	0.37%	29.197,50 €			**
CONTROL DE CALIDAD	0.78%	60.929,22 €			**
SEGURIDAD Y SALUD	1.22%	95.515,49 €			**
TOTAL	100,00%	7.798.360,89 €		2.355.582,87 €	9.529.119,13 €
TOTAL % REPARACIÓN Y ADECUACIÓN NORMA			1.545.688,05 €		

URBANIZACIÓN

SE APLICAN SOBRE EL PEM ORIGINAL SEGÚN PORCENTAJES DEL INFORME DE VALORACIÓN

* INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LOS DAÑOS Y ACTUACIONES DE REPARACIÓN A REALIZAR EN LOS MUJERES INTEGRANTES DEL CONJUNTO DE LA PLAZA DE ESPAÑA DESIN FERNANDO DE HENARES EXPEDIENTE 2024/COM-000012

*** LOS CAPÍTULOOS AYUDAS ALBAÑILERÍA GESTIÓN DE RESIDUOS, CONTROL DE CALIDAD Y SEGURIDAD Y SALUD SE INCLUYEN EN LA ACTUALIZACIÓN DEL PRECIO DEL RESTO DE LOS CAPÍTULOS DE LA NUEVA SACTI



Teniendo en cuenta la estimación de las intervenciones a realizar determinadas en el informe de auditoría, se establece el PEM actualizado a 2026 según las consideraciones anteriores, determinándose a su vez la valoración de las obras a legalizar.

De esta forma, el Presupuesto de Ejecución de las obras necesarias para la terminación y adecuación a la normativa del aparcamiento bajo rasante se estiman en 2.355.582,87€.

VALORACIÓN _CRITERIOS DE APLICACIÓN

La valoración de los honorarios estimados para la REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN ,Y ACTIVIDAD APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO y para la DIRECCIÓN FACULTATIVA DE DICHAS OBRAS se realiza siguiendo las tablas de SEGIPSA.

SERVICIO			PEM	PORCENTAJE SOBRE PEM	TARIFA
		EN EDIFICIO EXISTENTE			
REDACCIÓN PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN +SS	1,20	2.355.582,87 €	5,61%	158.577,839 €
DIRECCIÓN FACULTATIVA	DIRECCIÓN DE OBRA	1,20		4,77%	134.833,56 €
	DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA				
COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRA			2.355.582,87 €	0,5%	11.777,91 €
REDACCIÓN EXPEDIENTE LEGALIZACIÓN	LEGALIZACIÓN		9.529.119,13 €	4,11%	391.646,80 €

Para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, el coeficiente de aplicación para una obra en edificio existente con un presupuesto entre 1.000.001 y 3.000.000€ es de 5.61, con una mayoración de 1.2. Se estiman así, para esta fase, unos honorarios de 158.577,84€ Los honorarios para la Dirección Facultativa del mismo proyecto se calculan aplicando al Presupuesto de Ejecución Material un coeficiente de 4.77 por ciento, con una mayoración de 1.2, lo que resulta 134.833,56€.

Para los honorarios de la Coordinación de Seguridad y Salud en la ejecución de la obra aplicamos el porcentaje del 0.5 por ciento del PEM lo que es igual a 11.777,91€.

Para estimar el presupuesto de los honorarios correspondientes a la redacción del expediente de legalización de las obras ejecutadas, se contempla, de forma global, la diferencia de lo proyectado originalmente, con las obras necesarias para la finalización, tras la correspondiente actualización de los precios.

Para el cálculo de los honorarios del expediente de legalización aplicaríamos el coeficiente de 4.11 por ciento para un PEM de 9.529.119,13€ dando un resultado de 391.646,80€.



Se realiza una comprobación siguiendo los baremos de honorarios de RENFE. El cálculo se basa en la aplicación de unos coeficientes estipulados a la superficie total de las dos plantas bajo rasante por el Módulo Base del COAM para 2026 (538,79€). Los honorarios totales resultantes ascienden a 664.566,73€ para el encargo de misión completa para la obra nueva de edificación, (incluyendo la Dirección de Obra y la Liquidación y Recepción de la obra).

NUEVA PLANTA		H=MÓD* C/100* S* Q				
Sm2	MÓDULO	C	C/100	Q	H	
9154,44	538,79 €	7,1	0,071	0,9	315.175,29 €	
9133,44	538,79 €	7,1	0,071	1	349.391,44 €	
18287,88					664.566,73 €	
VALOR MÓDULO BASE COAM 538,79€						

REDACCIÓN PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN	60%	398.740,04 €
DIRECCIÓN OBRA	40%	265.826,69 €
		664.566,73 €

Considerándose, como se ha expuesto, el 60% de este total a la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, los honorarios estimados serían 398.740,04€. Pudiendo establecer la equivalencia de honorarios para la legalización de las obras ya ejecutadas.

CONCLUSIONES

METODOLOGÍA: TABLAS DE TARIFAS DE SEGIPSA
COMPLEJIDAD: SE HA TENIDO EN CUENTA LA TIPOLOGÍA DE LA OBRA.
PRESUPUESTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADOS:

SERVICIO		PEM ESTIMADO
REDACCIÓN PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN +SS	2.355.582,87 €
DIRECCIÓN FACULTATIVA	DIRECCIÓN DE OBRA	
	DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA	
COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRA		2.355.582,87 €
REDACCIÓN EXPEDIENTE LEGALIZACIÓN	LEGALIZACIÓN	9.529.119,13 €



DESGLOSE DE HONORARIOS ESTIMADOS

SERVICIO			TARIFA	IVA	TOTAL
REDACCIÓN	REDACCIÓN PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN +SS	158.577,84 €	33.301,35 €	191.879,18 €
	REDACCIÓN EXPEDIENTE LEGALIZACIÓN	LEGALIZACIÓN	391.646,80 €	82.245,83 €	473.892,62 €
		subtotal	550.224,63 €	115.547,17 €	665.771,81 €
ASISTENCIA TÉCNICA OBRA	DIRECCIÓN FACULTATIVA	DIRECCIÓN DE OBRA	134.833,56 €	28.315,05 €	163.148,61 €
		DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA			
		COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRA	11.777,91 €	2.473,36 €	14.251,28 €
		subtotal	146.611,48 €	30.788,41 €	177.399,89 €
		TOTAL	696.836,11 €	146.335,58 €	843.171,70 €

La valoración económica de los honorarios técnicos necesarios para la redacción de los documentos que configuren el expediente completo de legalización de las obras del aparcamiento subterráneo en su estado actual, así como la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución que defina las actuaciones necesarias para su terminación y adaptación a la normativa vigente y la descripción de la actividad es de 550.224,63€ IVA excluido, resultando 665.771,81€ con IVA incluido.

La valoración económica de los honorarios de los servicios de asistencia técnica en obra, que comprende tanto la Dirección Facultativa de las obras, incluyendo Dirección de Obra y Dirección de la Ejecución de las Obras, como los honorarios derivados de la Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de la Obra asciende a 146.611,48€ sin IVA, 177.399,89€ IVA incluido.

La valoración del total de los honorarios es de 696.836,11€, lo que supone 843.171,70€ IVA incluido.

En San Fernando de Henares, a la fecha de la firma electrónica

[REDACTED]

JEFE SECCIÓN OFICINA TÉCNICA