



PRESUPUESTO DE PROYECTO Y DIRECCION DE OBRA DE DERRIBO DE EDIFICIO.

Solicitante: **Zaragozana de estructuras y albañilería S.L.**
Emplazamiento: **C\ Luis Burriel 38. - 50.295 - Rueda de Jalon (Zaragoza)**
Arquitecto: **Jesús López**

CALCULO DEL PRESUPUESTO

Antecedentes:

Se solicita presupuesto de honorarios de proyecto y dirección de obra para la realización de un derribo de edificio en la c / Felix Burriel n.º 38 de Rueda de Jalon (Zaragoza).

Documentación aportada:

1. Visita girada al edificio en fecha 13 de Septiembre del 2017.
2. Ficha catastral.
3. Consulta normativa de derribos de Planeamiento.

Analisis:

Se trata de un edificio en esquina de B+1+bajocubierta.



Se aprecia el desplome de la fachada a la c/ Felix Burriel y que la humedad ha ido desconchando el revestimiento desde el alero hasta la planta baja.



En la fachada a la c/ Las Cuevas se aprecia una grieta con testigos rotos que evidencian que el desplome se sigue produciendo lentamente.



Adosado a la vivienda hay 2 construcciones muy deterioradas de tan solo planta baja. Resalta el buen estado de la cubierta que según me comentan se rehabilito hace pocos años.



Presupuesto de proyecto y dirección de derribo de edificio.
C\ Luis Burriel 38. - 50.295 - Rueda de Jalon (Zaragoza)

En la visita se consigue acceder al interior donde se destaca una importante grieta en la zona de apoyo de la escalera que “parte la casa por la mitad” paralela a la calle Felix Burriel.



Se ha estimado el precio de demolición del edificio, con las condiciones antes estudiadas, mediante programa informático.

Edificio a demoler		Tipo de demolición		Tipo de edificio	
Plantas sobre rasante	<input type="text" value="2"/>	<input type="radio"/> Elemento a elemento		<input type="radio"/> Aislado	
Plantas bajo rasante	<input type="text" value="0"/>	<input type="radio"/> Mediante pala giratoria sobre cadenas con cizalla		<input checked="" type="radio"/> Con una edificación colindante y/o medianera	
Altura sobre rasante (m)	<input type="text" value="9.50"/>	<input checked="" type="radio"/> Combinada		<input type="radio"/> Con dos o más edificaciones colindantes y/o medianeras	
Profundidad bajo rasante (m)	<input type="text" value="0.00"/>			Edificación colindante	
Superficie total (m²)	<input type="text" value="407.00"/>			Altura sobre rasante (m) <input type="text" value="10.00"/>	
Tipo de estructura a demoler				Estado de conservación	
<input type="radio"/> De mampostería <input checked="" type="radio"/> De fábrica <input type="radio"/> Metálica <input type="radio"/> De hormigón				<input type="radio"/> Normal <input type="radio"/> Regular <input checked="" type="radio"/> Deficiente <input type="radio"/> Ruinoso	
Estado de conservación		<input checked="" type="checkbox"/> Impermeabilización de medianeras		Superficie a impermeabilizar (m²) <input type="text" value="200"/>	
<input type="radio"/> Normal <input type="radio"/> Regular <input checked="" type="radio"/> Deficiente <input type="radio"/> Ruinoso					

Generando una partida de importe 18.928 euros.

Se estima que este importe pudiera servir como referencia. Se basa en los medios necesarios y el tiempo empleado. Incluye:

DCE010 Ud Demolición completa de edificio.

Demolición completa, combinada, parte elemento a elemento con medios manuales y mecánicos y parte mediante pala giratoria sobre cadenas con cizalla y compresor neumático de edificio de 407 m² de superficie total, y carga mecánica sobre camión o contenedor, con una edificación colindante y/o medianera, compuesto por 2 plantas sobre rasante con una altura edificada de 9,5 m. El edificio presenta una estructura de fábrica y su estado de conservación es deficiente, a la vista de los estudios previos realizados. La edificación colindante tiene una altura edificada sobre rasante de 10 m y su estado de conservación es deficiente.

Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
Sin descomposición			18.928,00 €
		Costes directos:	18.928,00 €

1. El tratamiento y consolidación de la medianería resultante.
2. La carga y el transporte a vertedero con separación de residuos.

Calculo de honorarios:

A pesar de tratarse de un edificio en esquina con buen acceso no puede hacerse por empuje de retroexcavadora. Esto es debido al mal estado del inmueble que produciría desplomes sobre la calzada y al encontrarse adosado a otra vivienda en una de sus caras. Debe hacerse por plantas, empezando por el desmontaje de la cubierta, bajando y asegurando cada nivel.

Para hacer el cálculo del presupuesto de honorarios usare el capítulo 5 de los baremos orientativos del colegio de arquitectos del año 2009 que se basa en el volumen a demoler.

Para estimar los m³ a demoler se usará la ficha catastral.

Según esta, la superficie de la parte principal del edificio es de 174 m².

Dado que son 2 plantas + bajocubierta se multiplicará esta superficie por la altura estimada de 3+3+1,5 m.

El resultado será $174 * 7,5 = 1.305 \text{ m}^3$.

La parte adosada en 1 planta aportará:

$185 + 48 \text{ m}^2 = 233 \text{ m}^2$.

$233 * 3 = 699 \text{ m}^3$.

El total de m³ se calcula en $1.305 + 699 = 2.004 \text{ m}^3$.

El baremo estima que los honorarios serán el resultado de multiplicar 1,02 euros por un coeficiente de actualización Ca (que, en el año 2009 era de 1,269) por un coeficiente dependiente de la cantidad de medianería (0,9 en este caso) y por ese volumen a demoler.

El resultado es:

$1,02 * 1,269 * 0,9 * 2.004 = 2.334,55 \text{ euros}$.

Este mismo baremo establece un mínimo de $1.200 * Ca = 1.200 * 1,269 = 1.522,8 \text{ euros}$.

Para favorecer a la propiedad se coge este mínimo ajustandolo a 1.500 euros e incluyendo:

1. El estudio básico de seguridad y salud.

2. El cálculo de residuos.
3. Desplazamientos y coste de visado.

El presupuesto de honorarios de realización del proyecto y dirección queda, por tanto, en 1.500 euros.

Zaragoza, 18 de Septiembre del 2017.

El arquitecto.

Jesus López Marco.

Todos los costes ajenos al trabajo serán por cuenta del cliente. (impuestos, IVA, licencia municipal etc..)
Tiene validez dentro del año en curso. (Esto es debido a que cada año se revisan los costes de referencia de los colegios, administraciones y aseguradoras. Se recomienda contratar la obra antes de terminar este).

I.1.4. Baremos Profesionales

Sustituye a la publicación de Enero de 2008

ENERO 2009

CONFIGURACIÓN DE LOS BAREMOS

Para una mejor utilización de los baremos, se incorpora en cada capítulo la parte del texto del Real Decreto Ley 2.512/1977, referido a competencias y contenido documental para cada tipo de trabajo, convalidado expresamente por la Ley 7/1997, de 14 de abril. Estos textos se reproducen en letra cursiva, añadiendo a continuación los baremos orientativos aprobados por la Junta del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, en su Junta General de 19 de diciembre de 2002.

CAPITULO O – ASPECTOS GENERALES

COMPETENCIAS Y DOCUMENTACION

0. NORMAS GENERALES

0.14. Trabajos en colaboración

0.14.1. Equipos técnico-facultativos

Cuando para la ejecución de un trabajo o de alguna de sus partes, se requiera la colaboración entre varios Profesionales, se constituirá un equipo técnico-facultativo.

Estos equipos serán uniprofesionales, si están constituidos solamente por Arquitectos, o pluriprofesionales, si lo están por Arquitectos y otros profesionales.

En la comunicación del encargo se detallarán el alcance del trabajo, constitución del equipo, modo de intervención y grado de participación de cada uno de los componentes y demás circunstancias.

0.14.2. Modos de intervención del Arquitecto en un trabajo en colaboración.

El Arquitecto puede formar parte de un equipo técnico facultativo, interviniendo como:

1. Director de Equipo: encargado de la dirección de la totalidad del trabajo; puede actuar también simultáneamente como colaborador en la realización de una parte del mismo.

Como Director de Equipo su participación se derivará de las funciones rectoras que le correspondan sobre la totalidad del trabajo, sin perjuicio de la que resulte por su intervención como colaborador.

2. Coordinador: encargado de misiones de enlace entre los miembros del equipo, así como de las relaciones de éste con el cliente, con independencia de las funciones de coordinación inherentes a la dirección. Forma parte del equipo, aunque no participa en la realización concreta del trabajo.

3. Colaborador encargado de la realización concreta del trabajo. Su participación podrá ser plena o parcial.

Será plena cuando intervenga en la realización conjunta de la totalidad del trabajo.

Será parcial cuando su intervención recaiga en una o varias partes divisibles del trabajo.

4. Asesor encargado de la asistencia al equipo en misiones de consulta sobre aspectos específicos del trabajo.

BAREMOS

0.1. COEFICIENTE DE ACTUALIZACION

Para la obtención de los honorarios profesionales mediante las expresiones en las que aparece el Coeficiente de actualización (Ca), se define como tal la relación entre el Índice General del Coste de la Vida, en el momento de la actualización y el mismo Índice correspondiente al año 2002.

AÑO	Ca
2002	1
2003	1,034
2004	1,062
2005	1,099
2006	1,137
2007	1,181
2008	1,209
2009	1,269

0.2. EXPEDIENTES DE LEGALIZACION

Los trabajos de legalización devengarán los honorarios correspondientes a las fases de proyecto y dirección de obras del apartado al que pertenezcan.

CAPITULO 5- TRABAJOS DIVERSOS

COMPETENCIAS Y DOCUMENTACION

5. TRABAJOS ESPECIALES O NO INCLUIDOS EN LOS ANTERIORES APARTADOS

5.0.1. Objeto

Son competencias profesionales de los Arquitectos los siguientes trabajos:

- Arquitectura monumental y conmemorativa.
- Decoración interior y exterior de edificios.
- Amueblado y ambientación interior de los mismos.
- Diseño escenográfico, industrial y de artesanía.
- Jardinería y conservación del paisaje.
- Administración de los fondos invertidos en la obra.
- Derribo de edificaciones.
- Desarrollo de los esquemas de instalaciones.
- Conservación de edificios y monumentos.
- Expedientes de legalización.

BAREMOS

5.1. RESTAURACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Los honorarios correspondientes a proyecto y dirección de restauración del patrimonio arquitectónico se obtendrán en función del presupuesto, con arreglo a la siguiente tabla:

Presupuesto en €/Ca	Honorarios (%)
Hasta 34.000	16,10
De 34.000 a 102.230	15,30
De 102.230 a 170.390	14,49
De 170.390 a 272.620	13,80
De 272.620 a 408.930	13,11
De 408.930 a 545.240	12,42
De 545.240 a 681.550	11,73
De 681.550 a 1.022.320	11,16
De 1.022.320 a 1.363.100	10,58
De 1.363.100 a 2.385.420	10,12
De 2.385.420 a 3.407.740	9,55
De 3.407.740 a 4.770.830	9,09
De 4.770.830 a 6.815.480	8,63
De 6.815.480 a 10.223.210	8,17
De 10.223.210 a 13.630.950	7,71
De 13.630.950 a 20.446.430	7,25
De 20.446.430 a 27.261.900	6,90

De 27.261.900 a 34.077.390	6,56
Más de 34.077.390	6,21

Se establecen las siguientes fases o porcentajes del trabajo, teniendo en cuenta que cada uno de ellos incluye a los anteriores. Si alguna de las fases no fuera encargada, se detraería el porcentaje correspondiente.

Fase	Honorarios (%)
Estudio preliminar o memoria valorada	5
Toma de datos, levantamiento de planos y estudio histórico	10
Desarrollo del proyecto	50
Dirección de las obras	30
Memoria final de la restauración	5

Los honorarios mínimos recomendados a percibir en trabajos de restauración serán de 2.000 Ca €.

5.2. DERRIBO DE EDIFICACIONES

Los honorarios correspondientes se calcularán en función del volumen a demoler, con un baremo de $1,02 \times Ca \text{ €/m}^3$. A la cantidad así obtenida se le aplicará el coeficiente corrector expresado en la tabla adjunta.

Los honorarios mínimos recomendados a percibir en trabajos de derribo de edificaciones serán de 1.200 Ca €.

Edificios exentos con derribo por medios mecánicos y gran simplicidad	0,75
Naves y edificaciones diáfanos similares	0,50
Edificios exentos con derribo manual y edificios con medianeras iguales o menores del 30 % de su perímetro total	0,90
Edificios con medianeras entre el 30 % y el 50 % de su perímetro total	1,00
Edificios con medianeras mayores del 50 % de su perímetro total	1,50

Cuando el trabajo se desarrolle por fases, corresponde al proyecto el 50 % y el 50 % restante a la dirección.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3807501XM4130H0001JF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL BURRIEL FELIX 38	
50295 RUEDA DE JALON [ZARAGOZA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1941
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	407

PARCELA CATASTRAL

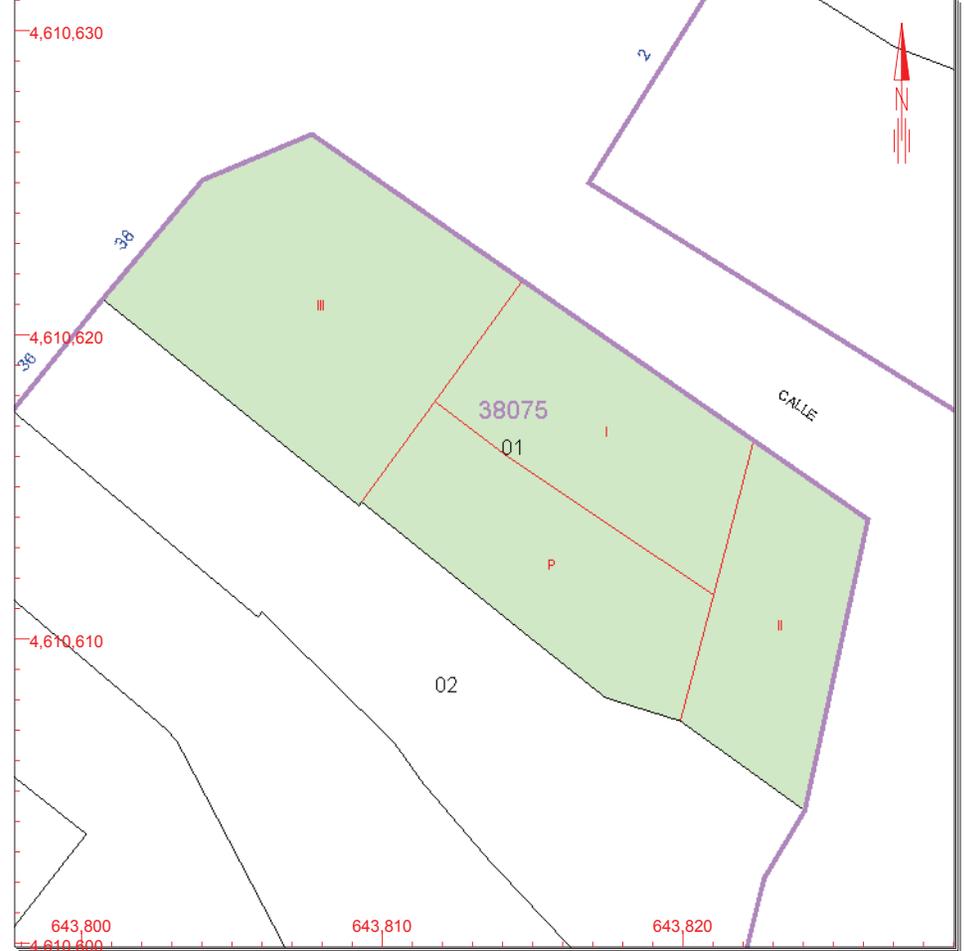
SITUACIÓN		
CL BURRIEL FELIX 38		
RUEDA DE JALON [ZARAGOZA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
407	238	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA				174
INDUSTRIAL				185
INDUSTRIAL				48

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/250



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 643,820 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía