

INFORME:

**ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES DEL CONJUNTO DE
EDIFICIOS DEL FUERTE DE SAN FRANCISCO EN GUADALAJARA Y
VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN PRECISAS**

ANTECEDENTES

Se redacta el presente informe a petición de los Servicios Jurídicos Municipales, con la finalidad de determinar y valorar el coste de Rehabilitación del conjunto de inmuebles y analizar su estado de conservación en que se encuentran los mismos del conjunto de edificios situados en el ámbito del Proyecto de Singular Interés Fuerte de San Francisco de esta ciudad, que debían ser rehabilitados por la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha conforme a los convenios urbanísticos firmados en 2004 y en 2010, según fallo de la Sentencia del T.S.J. de Castilla La Mancha, n.º 0250/2017 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo. Así mismo se acompaña una valoración al momento presente del importe de rehabilitación estimado de los diferentes inmuebles.

La técnico que suscribe ya realizó una valoración en 2017 y en el presente informe se actualizan esos valores conforme a precios actuales.

Se realizó visita de inspección los días 20 de octubre de 2017 y 15 de noviembre de 2017, y se tomaron diversas fotografías que acompañan al presente informe como Anexo 1 y que ilustran el pésimo estado de conservación de los mismos y lo avanzado de su deterioro respecto al estado en que se encontraban en 2009.

Se realiza visita de inspección el 9 de noviembre de 2023 y se aprecia que el deterioro de los edificios continua avanzando, no considerando preciso incorporar más documentación gráfica puesto que el deterioro y estado de ruina de algunos inmuebles quedaba ya patente en 2017.

La definición de los usos a los que se desea que se destinen algunos de los edificios a los que se refiere el presente informe constan en un acuerdo de Junta de Gobierno Local de 25 de mayo de 2021, que se remitió a la Consejería de Fomento el 26/03/2021, según registro de salida 2021-S-RE-6536. (consta en EXPEDIENTE municipal: 9224/2021. DEFINICIÓN DE USOS EN LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA FUERTE DE SAN FRANCISCO)

En dicho acuerdo constan los siguientes usos.

- “1. “Nave de Forja” incluida en la parcela ZE-1, para su destino al uso de Biblioteca Municipal.*
- 2. Parcela E-5 “Talleres” se ubicarán las Escuelas Municipales, conforme al programa”*

Para el resto de edificios se han estimado unos usos de acuerdo a necesidades de dotaciones municipales actualmente existentes.

Para realizar la valoración de las obras de Rehabilitación integral de los edificios se han tomado como base de cálculo las siguientes premisas en base a los usos a los que se van a destinar los edificios:



CASO 1: Las normas para la valoración de presupuestos de referencia de ejecución material, del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-la Mancha para el año 2023. Los parámetros que establecen las citadas normas se basan en datos y valores de mercado.

El colegio establece un módulo base (M) de 430,00 €/m², al que se aplican una serie de coeficientes multiplicadores en función del uso final de la edificación, del área geográfica, de la calidad de la edificación y del tipo de obras a realizar, rehabilitación integral en este caso.

El Coste por m² rehabilitado (coste de ejecución material) se obtiene de la siguiente fórmula.: $M \times C_{uso} \times C_a \times C_c \times C_h$

Se han utilizado los siguientes coeficientes:

$C_{uso} = 2$. Edificios de Uso principal institucional/cultural/museos/residencia estudiantiles

$C_{uso} = 1,6$. Edificios de Administrativos /viviendas

$C_a = 1,0$. Área geográfica

$C_c = 1,0 / 1,10$ Coeficiente de calidad de la Edificación //

$C_h = 1,10$ Rehabilitación total

estimación módulos/ usos	hoteles 4y 3 residencia estudiantiles	Administrativo	Museo congresos	centros educativos	Viviendas
MODULO M. 2023	430	430	430	430	430
C_{uso}	2	1,6	2	2	1,6
C_a	1	1	1	1	1
C_c	1	1,1	1,1	1	1,1
C_r	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
COSTE/m²c	946,00 €	832,48 €	1.040,60 €	946,00 €	832,48 €

CASO 2. Para el caso de edificios de los que ya Existen Proyectos redactados y de los que consta información en el Ayuntamiento facilitada por la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha, al respecto de su rehabilitación con una finalidad concreta, se ha tomado como dato esa información;

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE INMUEBLES Y ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE OBRAS DE REHABILITACIÓN

La documentación que se acompaña al presente informe es la siguiente:

Anexo 1: Anexo fotográfico. Octubre y Noviembre de 2017

Anexo 2: Hoja resumen: Valoración del coste de las obras de rehabilitación, año 2023.

Se analizan a continuación los diferentes inmuebles tal y como se identifican en el documento del P.S.I.,



PARCELA ZE-1

Esta parcela comprende:

- La actual Iglesia de San Francisco y el Claustro anexo, conjunto edificaciones que han sido declaradas Bien de Interés Cultural, con fecha 3 de Junio de 1931, y que se encuentran recogidos en el actual Catalogo de la Edificación de Interés Histórico-Artístico, Cultural, Arquitectónico o Ambiental del PGOU de Guadalajara, con la ficha n.º 135.
- También se sitúan en esta parcela las antiguas naves de forja y electricidad.

El estado actual de estas edificaciones es el siguiente:

1.- Claustro.

El edificio del Convento se encuentra adosado a la Iglesia en su extremo sur. Se trata de un edificio de planta cuadrada, de 2 alturas que se articula en torno a un gran Claustro central. Con una superficie construida total de 4260 m²

El interior cuyo uso original era conventual se transformó profundamente y se reformó para alojar dependencias militares; alojaba los usos de viviendas, almacenes, aseos, accesos, Taller de Guarnicionería, Gobierno Militar, Sala de Modelos, Taller de Aluminio, salas técnicas para instalaciones, etc.

Su estado de conservación es muy deficiente, que se va agravando año tras año Entre las deficiencias observadas, que se pueden apreciar en las fotografías de las páginas 1-7 del anexo 2, hay que indicar:

- Humedades generalizadas como consecuencia de la deficiente conservación de cubiertas, terrazas y bajantes, que originan filtraciones al interior del edificio, dañando muros y forjados.
- Muros con humedades por capilaridad, que están comprometiendo la seguridad estructural de pilastras y muros, al disminuir las secciones de estos elementos por el desprendimiento de fábricas y morteros.
- Hundimiento de bóvedas de planta baja de claustro como consecuencia de las filtraciones de agua.
- Forjados dañados por filtraciones, con asentamientos que exceden la flechas admisibles.
- Meteorización de cornisas de piedra por las filtraciones de agua de las cubiertas.
- Colonización por palomas de la práctica totalidad del edificio.
- Deterioro avanzado de miradores y balcones por aumento de oxidación de elementos metálicos sustentantes.
- Deterioro avanzado de solados de claustro, rotura de instalaciones.

Propuesta de actuaciones urgentes mientras se inicia la Rehabilitación de los Inmuebles:

- Reparación y en algunas zonas sustitución completa y urgente de cubiertas y terrazas, así como la sustitución de canalones y bajantes para impedir que el agua se infiltre al interior del edificio, y siga deteriorando el edificio.
- Proceder al cierre de carpinterías y huecos, que impidan el acceso de las palomas al interior del edificio.



- Reparación parcial de bóvedas de planta baja, que impidan el acceso de palomas al interior al espacio entre estas bóvedas y el forjado de planta primera, para evitar que estos espacios sean colonizados por estas aves.
- La limpieza y retirada de detritus de palomas, de cubiertas e interior del edificio.

Se analizan a continuación los costes precisos para rehabilitar el claustro y edificio perimetral:

El edificio que conforma el Claustro podría destinarse a RESIDENCIA UNIVERSITARIA, y como tal uso final se realiza la siguiente valoración:

Las obras comprenderían la demolición completa de cubiertas, refuerzo y/o sustitución completa de forjados, tratamiento de fachadas y cerramientos así como la sustitución completa de tabiquerías carpinterías, instalaciones, aislamientos y la creación de nuevos acabados en el interior del edificio, acordes al uso al que se destine y con calidades acordes al edificio por tratarse de un B.I.C.

También se tienen en cuenta los costes precisos para rehabilitar el jardín central del Claustro y los espacios ajardinados de la parcela.

Estimación : Superficie a rehabilitar4.260,00 m²
Coste rehabilitación 946,00 €/m²
ESTIMACIÓN 1 4.260,00 x 946 € = **4.029.960,00 €**

2.- Nave de forja y electricidad.

Estas naves que se encuentran sin uso, y en su origen se destinaron a taller de forja. Se desarrollan en tres niveles interiores, con un gran espacio central en triple altura. La estructura la constituyen unos muros de carga de fábrica de ladrillo macizo y con cerchas metálicas roblonadas, sobre las que apoyan forjados realizados con viguetas metálicas y bóveda catalana de revoltón. El edificio es interesante ejemplo de la arquitectura industrial en la ciudad.

Contienen maquinaria de los antiguos talleres, un puente grúa en uso, etc. Estas naves cuentan con un indudable interés arquitectónico, y ejemplo del Patrimonio Industrial de Castilla-La Mancha.

Su estado de conservación es muy deficiente circunstancia que se puede apreciar en las fotografías de las páginas 8-12 del anexo 1, hay que indicar:

Debido a que está fallando la impermeabilización de las cubiertas planas el conjunto está sufriendo filtraciones de agua generalizadas.

Hay lucernarios y claraboyas cuyo material traslúcido de cerramiento se partió porque agotó su vida útil y ahora mismo está sin ningún elemento de protección lo que hace que el edificio esté abierto a las inclemencias meteorológicas.

Las estructuras metálicas que soportan la cubierta están sufriendo graves daños por oxidación que pueden hacer peligrar la estabilidad de la estructura de cubiertas y terrazas.

Las filtraciones y humedades se van agrandando exponencialmente con el paso del tiempo.

Presenta grietas en los muros y deterioro de fachada exterior en las esquinas

Propuesta de actuaciones urgentes



- Debe procederse a la sustitución completa de los acabados de cubierta,
- Reparación de todos los elementos de cubierta como lucernarios, chimeneas sumideros, bajantes.
- Reparación de estructuras afectadas y forjados de cubierta

Se analizan a continuación los costes precisos para rehabilitar las naves para un nuevo uso: BIBLIOTECA MUNICIPAL

Para el caso de la rehabilitación del edificio de la Nave de Forja se han tomado los datos del proyecto redactado por encargo de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha del que consta proyecto en el Ayuntamiento y dispone de Licencia (Trámite sustitutorio de la misma realizado a través del trámite de consulta)

Dicho edificio, de acuerdo con la información facilitada por la JCCM y según consta en el proyecto que ya dispone de autorización/licencia para el inicio de las obras se va a destinar a Biblioteca municipal según el Proyecto que consta en el Ayuntamiento.

Expediente municipal: 10746/2022 *“Proyecto de Ejecución para la rehabilitación y adaptación como Biblioteca Municipal del edificio “Nave de Forja” del Fuerte de San Francisco”*

En este expediente se contemplan la sobras de Rehabilitación del edificio, peor no contempla obras de urbanización que también son necesarias.

Presupuesto: según consta en los documentos de proyecto

BIBLIOTECA-NAVE FORJA	P.E.M.
INSTALACIONES	594.279,51 €
ARQUITECTURA	1.325.039,95 €
PANELES FOTOVOLTAICOS	29.442,32 €
Total P.E.M.(*)	1.948.761,78 €

Constan resoluciones favorables del Proyecto de Ejecución, de fecha 3/11/2022 y de la instalación de paneles fotovoltaicos en las cubiertas de fecha 23/02/2023 de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes al respecto del citado Proyecto, por tratarse de una intervención en inmueble catalogado.

Licencia de Obra: 2323-0772 según acuerdo de Junta de Gobierno Local de 4/07/2023

No consta que se hayan iniciado las obras.

Las obras comprenden la demolición y/o restauración completa de los acabados de cubiertas y forjados a la catalana tan dañados. Rehabilitación de la estructura metálica, refuerzos y/o sustitución de forjados interiores, tratamientos de fachadas, así como la sustitución completa de tabiquerías carpinterías, renovación completa de instalaciones, aislamientos y la creación de nuevos acabados en el interior del edificio, acordes al uso al que se destina. Restauración de escaleras metálicas, restauración de lucernarios, incluso habilitar zonas visitables en cubierta ya que el enclave ofrece unas vistas panorámicas de la ciudad que podrían coadyuvar al funcionamiento de usos complementarios.



Por otra parte es necesario estimar los costes precisos para rehabilitar los espacios exteriores ajardinados de la parcela.

Estimación : Superficie a rehabilitar BIBLIOTECA1.998,20 m²
Coste rehabilitación 975,26 €/m² (*)
ESTIMACIÓN 2.1.: 1.998,20 x 975,26 € = **1.948.761,78 € (*)**
(*) Datos extraídos de los documentos de proyecto

Superficie a rehabilitar EXTERIORES.....1.942,00 m²
Coste urbanización exteriores.....230 €/m²
ESTIMACIÓN 2.2. 1.942,59 x 230 € = **446.795,70 €**

ESTIMACIÓN 2 (2.1 +2.2.) = 2.395.557,48 €

**TOTAL OBRAS REHABILITACIÓN PARCELA ZE-1
(ESTIMACIÓN 1 + ESTIMACIÓN 2).....6.425.517,48 €**

PARCELA ZE-2

Comprende un único edificio que se destinaba a dependencias militares en el acceso al conjunto del fuerte. Esta edificación, que se corresponde con los torreones defensivos del fuerte se encuentran recogidos en el actual Catalogo de la Edificación de Interés Histórico-Artístico, Cultural, Arquitectónico o Ambiental del PGOU de Guadalajara, con la ficha n.º 136

Este edificio presenta filtraciones de agua generalizadas de las cubiertas que están afectando incluso a la estructura horizontal de estas cubiertas, pudiendo originar la ruina de estas estructuras.

Los baluartes precisarían de restauración y tratamiento detallado de las fábricas y mampostería para poner en valor su pasado histórico y arquitectónico.
Ver fotos de página 13.

Propuesta de actuaciones urgentes

- Debe procederse a la reparación de cubiertas y terrazas.

Se analizan a continuación los costes precisos para rehabilitar estos espacios para nuevos usos y rehabilitar los baluartes defensivos

Este edificio podría rehabilitarse para su uso como SALAS DE ESTUDIO al estar localizadas muy próximas a la nueva Biblioteca a rehabilitar en ZE-1

Las obras comprenderían sustitución y/o reparación de cubiertas inclinadas, la demolición de las cubiertas planas, refuerzos de forjados, tratamientos de fachadas, así como la sustitución completa de tabiquerías carpinterías, instalaciones, aislamientos y la creación de nuevos acabados en el interior del edificio, acordes al uso al que se destina.

También estiman los costes precisos para rehabilitar los espacios exteriores ajardinados de la parcela y la restauración de los muros de los baluartes defensivos.



Estimación : Superficie a rehabilitar SALAS ESTUDIO 750,00 m2
Coste rehabilitación 832,48 €/m2
ESTIMACIÓN 3.1. 750 x 832,48 € = **624.360,00 €**

Superficie a rehabilitar EXTERIORES 1.650,70 m2
Coste urbanización exteriores..... 230 €/m2
ESTIMACIÓN 3.2. 1.670,50 x 230 € = **379.661,00 €**

ESTIMACIÓN 3 (3.1 + 3.2.) = 1.004.021,00 €

TOTAL OBRAS REHABILITACIÓN PARCELA ZE-2 ... 1.004.021,00 €

PARCELA ZE-3

Comprende un único edificio que se destinaba a viviendas. Este edificio NO cuenta con ningún tipo de protección de orden Histórico-Artístico, Cultural, Arquitectónico o Ambiental

Este edificio se encuentra con la cubierta hundida en los secciones del edificio. Este hundimiento es consecuencia de la filtración generalizada de humedades desde la cubierta al interior del edificio. También están afectando a los muros de apoyo de las cubiertas, que como es observable se ha producido el hundimiento parcial de los elementos de este muro en su coronación (cornisa).

Su estado de conservación es muy deficiente y en estado de ruina circunstancia que se puede apreciar en las fotografías de las páginas 14 a 17 del anexo 1.

Propuesta de actuaciones urgentes

- Debe procederse con carácter urgente, a la sustitución de las cubiertas hundidas por otras nuevas, al objeto de impedir que, no solo se haya producido el hundimiento de la la cubierta, sino que los empujes de cubierta afecten a los muros de los edificios y originen también el desplome de los muros.

Se analizan a continuación los costes precisos para rehabilitar estos espacios para nuevos usos

La rehabilitación completa de este edificio podría ir destinada a usos culturales como CENTRO DE CULTURA ACTIVA/ ASOCIACIONES.

Las obras comprenderían la demolición de las cubiertas, y su sustitución por unas nuevas, el refuerzo y/o sustitución de forjados, tratamientos de fachadas, así como la sustitución completa de tabiquerías carpinterías, instalaciones, aislamientos y la creación de nuevos acabados en el interior del edificio, acordes al uso al que se destina.

Estimación : Superficie a rehabilitar 877,56 m2
Coste rehabilitación 832,48 €/m2
ESTIMACIÓN 877,56 x 832,48..... **730.551,15 €**

TOTAL OBRAS REHABILITACIÓN PARCELA ZE-3..... 730.551,15 €



PARCELA E-5

Comprende un conjunto de naves con cubiertas a dos aguas. Este edificio NO cuenta con ningún tipo de protección de orden Histórico-Artístico, Cultural, Arquitectónico o Ambiental.

Estas naves tienen una estructura con fuertes deformaciones que están ocasionando movimientos del material de cubierta de estas naves (tejas), y por tanto ocasionan filtraciones al interior. Los canalones y bajantes están rotos y deformados. Una parte de las cubiertas esta realizada con placas de fibrocemento.

Su estado de conservación es muy deficiente circunstancia que se puede apreciar en las fotografías de las páginas 18 a del anexo 1.

Propuesta de actuaciones urgentes

- Debe procederse al desmontaje de los tableros de cubiertas, placas de fibrocemento incluidas. Con posterioridad proceder a la reparación de los elementos de la estructura deformados por unos nuevos, o bien sustituir por completo la estructura. A la sustitución de la cubierta por una de chapa de acero coloreada, así como de los canalones y bajantes actuales.

Se analizan a continuación los costes precisos para rehabilitar las naves para un nuevo uso: ESCUELAS MUNICIPALES

Para el caso de la rehabilitación de estas naves se han tomado los datos del proyecto redactado por encargo de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha del que consta proyecto en el Ayuntamiento

Dicho edificio, de acuerdo con la información facilitada por la JCCM se va a destinar a Escuelas Municipales según el Proyecto que consta en el Ayuntamiento.

Expediente municipal: /2022 ""

Presupuesto: según consta en informe de Supervisión de la DGPTU (Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo) de fecha 02 de agosto de 2023,

ESCUELAS MUNICIPALES	P.E.M.
ARQUITECTURA-EDIFICACION	3.325.825,69 €
INSTALACIONES	1.343.273,80 €
Total P.E.M. (*)	4.669.099,49 €

Las obras comprenden la sustitución de acabados y tableros de cubiertas, y su sustitución por unas nuevas, manteniendo la estructura existente rehabilitando las cerchas metálicas, tratamientos de fachadas, así como la sustitución completa de tabiquerías carpinterías, instalaciones, aislamientos y la creación de nuevos acabados en el interior del edificio, y, en definitiva el acondicionamiento del conjunto para el uso al que se destina de Escuelas Municipales.

Estimación : Superficie a rehabilitar ESCUELAS 3.830,00 m2
 Coste rehabilitación1.219,09 €/m2
 ESTIMACIÓN 1.1. 3.830,00 x 1.219,09 € = **4.669.099,49 €**

Superficie a rehabilitar EXTERIORES 2.212,00 m2



Coste urbanización exteriores.....230 €/m2
ESTIMACIÓN 1.2. 1.942,59 x 230 € = **508.760,00 €**

ESTIMACIÓN E-5 (1.1 +1.2.) = **5.177.859,49 €**

TOTAL OBRAS REHABILITACIÓN PARCELA E-5 = 5.177.869,49 €

PARCELA E-6

Esta parcela está ocupada por 5 naves con cubiertas a dos aguas. Dos de ellas se rehabilitaron en 2009-2011 con fondos de la JCCM y el Ayto. Por lo que ya no se han considerado en la superficie a rehabilitar. El conjunto de estas naves NO cuentan con ningún tipo de protección de orden Histórico-Artístico, Cultural, Arquitectónico o Ambiental.

El resto de las naves tienen muy deterioradas las cubiertas, muchas de ellas con elementos de fibrocemento con amianto, lo que hace que las filtraciones de agua estén deteriorando de manera alarmante las estructuras de muros y cerchas de madera y fundición de las cubiertas.

Se puede ver esta circunstancia en las fotografías 21 y 22 del anexo 1.

Estas cerchas tienen un especial valor por su calidad y cualidades y deberían ser objeto de tratamiento y rehabilitación.

Propuesta de actuaciones urgentes

- Debe procederse al desmontaje de las placas de fibrocemento y la sustitución de estas por una nueva cubierta de chapa de acero coloreada,
- Con posterioridad proceder a la reparación y/o sustitución de los elementos de la estructura deteriorados, los de madera y/o los de fundición por unos nuevos. reparación de bajantes y canalones y saneado de muros llenos de humedades.

Se analizan a continuación los costes precisos para rehabilitar estos espacios para nuevos usos

Se pretende habilitarlos como nuevos espacios culturales para CENTRO JOVEN/JUVENTUD

Estimación : Superficie a rehabilitar ESPACIOS PARA JUVENTUD.....2.571,00 m2
Coste rehabilitación 946 €/m2
ESTIMACIÓN.....2.571,00 m² x 946,00 €/m2 = **2.432,166,00 €**

TOTAL ESTIMACIÓN OBRAS REHAB. PARCELA E-6..... 2.432,166,00 €

PARCELA E-7

En esta parcela se sitúan dos cuerpos de edificaciones, uno de mayor longitud, con orientación noroeste-sureste, y otro más pequeño con orientación suroeste-noreste. Estos edificios se destinaban a viviendas, el mas largo se viene ocupando aún por inquilinos. El más pequeño se encuentra desocupado y en estado de ruina. Estos edificio NO cuentan con ningún tipo de protección de orden Histórico-Artístico,



Cultural, Arquitectónico o Ambiental, a pesar de ser edificios con un indudable interés arquitectónico.

El edificio más largo presenta con algunas filtraciones de agua de la cubierta y con canalones y bajantes atascados.

El edificio más pequeño se encuentra con su cubierta parcialmente hundida y en estado de ruina. Este hundimiento es consecuencia de la filtración generalizada de humedades desde la cubierta al interior del edificio.

Propuesta de actuaciones urgentes

- En el edificio más largo, debe procederse al retejado general de las cubiertas del edificio, a la reparación de terrazas y limpieza o sustitución de canalones y bajantes.

- En el edificio más corto, debe procederse con carácter urgente, a la sustitución de la cubierta hundida por otra nueva, al objeto de impedir que, no solo se haya producido el hundimiento de la la cubierta, sino que los empujes de cubierta afecten a los muros de los edificios y originen también el desplome de los muros.

Se analizan a continuación los costes precisos para rehabilitar estos espacios para nuevos usos

Se ha valorado la rehabilitación completa de los dos cuerpos de edificación existentes en esta parcela, actualmente destinados a viviendas, para su uso como VIVIENDAS DOTACIONALES PARA JÓVENES / ESTUDIANTES

1.- EDIFICACIONES DE VIVIENDAS DOTACIONALES

Las obras comprenderían la demolición completa de cubiertas, refuerzo y/o sustitución de forjados, tratamiento de fachadas, así como la sustitución completa de tabiquerías carpinterías, instalaciones, aislamientos y la creación de nuevos acabados en el interior del edificio, acordes al uso al que se destina.

Estimación : Superficie a rehabilitar1.434,00 m2
Coste rehabilitación946,00 €/m2
ESTIMACIÓN 1 (E7) 1.434,00 x 946,00 = **1.356.564,00 €**

2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN / DEMOLICIÓN

Es una parcela de 7.438,00 m². Hay que realizar obras de urbanización y ajardinamiento que comprenden, además, obras de demolición de la vivienda del guarda (de unos 120 m²), demolición de instalaciones deportivas obsoletas, construcción de muros y terrazas , urbanización del conjunto etc.

Estimación : Superficie a rehabilitar EXTERIORES 6.004,00 m2
Coste urbanización exteriores.....230 €/m2
ESTIMACIÓN 2 (E7) 6.004,00 x 230 = **1.380.930,00 €**

TOTAL OBRAS REHABILITACIÓN PARCELA E-7 = 2.736.484,00 €



CONCLUSIÓN:

ESTADO DE CONSERVACIÓN

El estado de conservación de las edificaciones existentes en el conjunto del Fuerte de San Francisco pendientes de Rehabilitación según los Convenios de 2004 y 2010, es **muy deficiente** que se va agravando año tras año como puede observarse en la comparativa entre las fotos existentes del anexo 1 (fotografías de estado actual).

Muchos de los edificios se encuentran en estado de ruina, en general precisa de actuaciones de carácter urgente que eviten que el deterioro arruine definitivamente y de manera irreparable algunas de las construcciones como ya ha sucedido, muchas de las cuales tienen valor histórico desde el punto de vista del Patrimonio industrial.

VALORACIÓN

En el cuerpo del informe se han detallado los costes de Ejecución Material de las obras de Rehabilitación de los edificios y de la Urbanización que les da soporte.

A todos estos costes de ejecución material de obras, hay que aplicar los correspondientes % referentes a Gastos Generales (13%) , Beneficio Industrial (6%), IVA aplicable, etc.

Por otra parte se deben considerar los costes de Honorarios que son precisos para desarrollar los proyectos y llevar a cabo las direcciones de obra de las diferentes intervenciones, estimado en un % sobre el total del coste de ejecución de las obras.

Así mismo hay que considerar los costes de Tasas e Impuestos municipales.

**Se acompaña una tabla con la valoración del conjunto en el Anexo 2.
Se acompaña extracto con el RESUMEN y el importe final:**

COSTES EJECUCIÓN MATERIAL REHABILITACION PARCELAS E-5,E-6, E-7, ZE-1, ZE-2, ZE-3	18.507.599,12
13% GASTOS GENERALES	2.405.987,89
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	1.110.455,95
PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	22.024.042,95
Honorarios Facultativos, proyectos y dirección de obra 8% s/ Ejec. Mat.	1.480.607,93
TOTAL ESTIMACION COSTES DE OBRA	23.504.650,88
21% I.V.A. REHABILITACION	4.935.976,68
3,73% TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES S/ 19.102.868,10	690.333,45
TOTAL ESTIMACION GLOBAL	29.130.961,01

TOTAL ESTIMACIÓN GLOBAL 29.130.961,01 €

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Documento firmado y fechado electrónicamente al margen (9/11/2023)
La Arquitecta Municipal

[Redacted Signature]





ANEXO 1. ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESTADO ACTUAL. OCT/NOV 2017

PARCELA ZE-1 Edificio Conventual y Claustro.



Humedades y gran deterioro de fachada exterior





Humedades y deterioro de cornisas y fachada interior claustro





Desprendimiento de bóvedas





Humedades en muros de naves laterales por capilaridad



Humedades de fachada por filtración







Meteorización y deterioro del Ladrillo





Problemas estructurales: oxidación de estructuras metálicas de voladizos



Problemas estructurales: Forjados con flechas excesivas





Taller de Forja y Electricidad.

Aumento del deterioro de fachada exterior. Meteorización del Ladrillo



Grietas en Muros de fábrica. Humedades en fachada lateral por rotura de bajantes.





Aumento de las humedades y filtraciones en cubierta. Alarmante deterioro.





Aumento de las humedades y filtraciones en cubierta. Alarmente deterioro.



Cód. Validación: 4PDWGT6GRSNKLC3P54GK2P703T
Verificación: <https://sedelectronica.guadalajara.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 36







Material de cobertura: láminas impermeabilizantes autoprotégidas deterioradas y perforadas. Inexistentes en algunas zonas y pérdida de propiedades impermeabilizantes.





PARCELA ZE-2

Filtraciones de agua. Tejas movidas y fracturadas en línea de cumbreira.



Deterioro de los muros defensivos que precisan intervención.





PARCELA ZE-3

Se observa el avanzado deterioro del edificio. Derrumbe de toda la zona central de la cubierta. En 2009 la cubierta estaba en pie.





Humedades en fachadas laterales



Deterioro de cornisa y Cubierta. Humedades muy acusadas y alarmantes que amenazan la ruina de esta zona.





Cubierta en ruinas y parte ya hundida en avanzado estado de deterioro.





Cubierta en ruinas, parte posterior y parte ya hundida en avanzado estado de deterioro.





PARCELA E5

Estructura de Cubierta con fuertes deformaciones que están ocasionando movimientos del tablero y del material de cobertura de las naves (tejas), y por tanto ocasionan filtraciones al interior.

Cubiertas y encuentros con muros en muy mal estado. Causan grandes humedades



en los muros de carga interiores.









PARCELA E-6

Humedades y deterioro generalizado que pone en riesgo la durabilidad de los muros de carga y de las cerchas de fundición de las cubiertas.







PARCELA E7

Estructura de cubierta con fuertes deformaciones con zonas ya en ruinas y que han caído. Con cubiertas inexistentes el deterioro del edificio será muy grande y avanzará el empeoramiento rápido del estado de conservación del edificio.



Vivienda al fondo con Cubierta en ruina





Zonas de cubierta completamente en ruinas. Su deterioro se ha agravado exponencialmente en los últimos años.



ANEXO 2

Valoración Rehabilitación de Conjunto de Edificios y de la Urbanización del Fuerte de San Francisco en Guadalajara, nov. 2023

PARCELAS CON EDIFICACION Y URBANIZACIÓN A REHABILITAR:		SUP CONST. M2	COSTE €/m2	ESTIMACION TOTAL		
m ² suelo		A REHABILITAR				
E5	Talleres. Dotacional. (3 naves)	6.042,00	ESCUELAS MUNIC. (*) Urbanización exterior	3.830,00 2.212,00	1.219,09 230,00	4.669.099,49 508.760,00
TOTAL E-5				5.177.859,49		
E6	Pabellones. Dotacional. (5 naves)					
E6-B	Pabellones. Dotacional.	2.571,00	Juventud	2.571,00	946,00	2.432.166,00
TOTAL E-6				2.432.166,00		
E7	Equipamiento	7.438,00	Edificio 2 plantas Urbanización exterior	1.434,00 6.004,00	946,00 230	1.356.564,00 1.380.920,00
TOTAL E-7				2.737.484,00		
ZE-1	Equipamiento Cultural y religioso		Claustro BIC	4.260,00	946,00	4.029.960,00
	Taller forja		BIBLIOTECA (*)	1.998,20	975,26	1.948.761,78
	Urbanización exterior		Urbanización exterior	1.942,59	230,00	446.795,70
TOTAL ZE-1				6.425.517,48		
ZE-2	Dotacional. Fortificación/muralla	2.400,70	Edificio 1 planta. Sala de estudio Urbanización exterior	750,00 1.650,70	832,48 230,00	624.360,00 379.661,00
TOTAL ZE-2				1.004.021,00		
ZE-3	Dotacional. Cantina	877,56	Asociaciones	877,56	832,48	730.551,15
TOTAL ZE-3				730.551,15		
(*) DATOS EXTRAIDOS DE PROYECTOS QUE CONSTAN EN EL AYUNTAMIENTO						
COSTES EJECUCIÓN MATERIAL REHABILITACION PARCELAS E-5,E-6, E-7, ZE-1, ZE-2, ZE-3				18.507.599,12		
13% GASTOS GENERALES				2.405.987,89		
6% BENEFICIO INDUSTRIAL				1.110.455,95		
PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA				22.024.042,95		
Honorarios Facultativos, proyectos y dirección de obra 8% s/ Ejec. Mat.				1.480.607,93		
TOTAL ESTIMACION COSTES DE OBRA				23.504.650,88		
21% I.V.A. REHABILITACION				4.935.976,68		
3,73% TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES S/ 19.102.868,10				690.333,45		
TOTAL ESTIMACION GLOBAL				29.130.961,01		

Documento firmado y fechado electrónicamente al margen (9/11/2023)
La Arquitecta Municipal

[Redacted Signature]

