



INFORME JURÍDIC que emet el Secretari accidental envers a l'expedient de deficiències del Mercat Cobert.

Antecedents de fet.

En data 24 de juny de 2005 el Ple de l'Ajuntament d'Inca va aprovar adjudicar l'execució del projecte consistent en edificació del mercat municipal i urbanització de la plaça del mercat i carrers comercials adjacents, a l'entitat Dragados SA, projecte que va sofrir diversos modificacions

A la vista de les diferències que varen sorgir entre les parts durant l'execució del contracte, en data 30 de gener de 2009 es va acordar pel ple municipal, i subscriure, document de resolució contractual de mutu acord de l'expressat contracte d'obres. En aquest document es va pactar, entre altres qüestions, que l'empresa Dragados SA havia d'executar determinades obres. Una vegada executades aquestes obres en data 15 de maig de 2009 es va procedir a la seva recepció.

Pel que ara interessa d'aquest document cal remarcar que en els expositius II i III s'expressa el següent:

*"II.- Una vegada iniciades les obres, per raons tècniques tal i com es de veure en els informes que obren a l'expedient, va sorgir la necessitat de modificar el projecte, per la qual cosa una vegada redactat aquest projecte modificat i complerts els tràmits legals el Ple de l'Ajuntament a la seva sessió de dia 24 de febrer de 2006 va acordar aprovar la modificació del contracte, resultant un import definitiu de 7.101.843,54 Euros, Iva inclòs, després que l'empresa reajustés la fiança definitiva, en data 21 de març de 2006 es va formalitzar el contracte de modificació. Posteriorment en data 28 de juliol de 2006 el ple de l'Ajuntament va aprovar un nou projecte modificat relatiu a la reorganització d'elements comuns i de les places d'aparcament, però sense alterar el preu del contracte ni el termini d'execució. Amb data 15 de desembre de 2008, Dragados va comunicar a l'Ajuntament d'Inca la resolució del contracte, en base en el arguments i raons que al mateix s'exposaven.*

*III.- Ambdues parts consideren que durant l'execució de les obres han sorgit distintes discrepàncies entre la direcció facultativa municipal i l'empresa contractista quant a la interpretació del projecte i de les seves partides econòmiques i sobre la necessitat o no de la tramitació d'un projecte modificat, originant-se un important retràs a l'execució de les obres. Davant aquesta situació les parts consideren que és inviable la continuació del contracte i que la millor solució, a la vista dels interessos en joc de cada una d'elles, és procedir a la resolució de mutu acord del contracte, renunciant recíprocament a les seves reivindicacions econòmiques inicials i a instar la resolució del contracte per causa imputable a l'altra part contractant".*

I a la condició tercera es pacta: *"TERCERA.- Amb els anteriors acords, i una vegada complertes les obligacions que assumeixen amb aquest document, les parts declaren no tenir res a reclamar-se per cap concepte, per la qual cosa en aquest acte renuncien a qualsevol acció legal contra l'altra part contractant i en conseqüència desisteixen de qualsevol pretensió administrativa que haguessin postulat".*

A la vista que després de la resolució del contracte el projecte havia quedat inacabat, en data 27 de març de 2009 el Ple de l'Ajuntament va acordar adjudicar la finalització del projecte a la unió temporal d'empreses formada per Melchor Mascaró SA y Obras y Pavimentaciones Man SA. En data 29 de març de 2010 es va formalitzar l'acta de recepció d'aquestes obres.

En data 8 de novembre de 2013 la direcció facultativa de les obres, formada pels arquitectes Srs. Carles Muro i Oscar Romero i l'arquitecte tècnic Sr. Bartomeu Ramon, s'emet informe tècnic sobre les deficiències detectades en l'edifici del Mercat Cobert, la major part de les quals consideren imputables a una deficient execució de l'empresa Dragados SA. Posteriorment en data 12 de desembre de 2013 els mateixos tècnics emeten informe de valoració de les reparacions de les deficiències imputables a la contractista, les quals ascendeixen a la quantitat de 35.294,70.- euros Iva inclòs. S'estableix que el termini de reparació de les deficiències és de dos mesos.



En data 28 de febrer de 2014 el Ple de l'Ajuntament va acordar incoar expedient per la reparació de les deficiències per vicis ocults, de conformitat amb el que disposa l'art. 148 del RD Legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel qual s'aprova el TR de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, text legal aplicable en aquest contracte de conformitat amb la Disposició Transitòria Segona del TR de la Llei de Contractes del Sector Públic, actualment vigent.

Notificat aquest acord, en data 21 de març de 2014, registre d'entrada nº 2822, l'entitat Dragados SA presenta escrit en el qual, sucintament, al·lega que de conformitat amb el contingut de la condició tercera del contracte de resolució, abans transcrita, i una vegada recepcionades les obres que hi havia pendents, l'entitat contractista ja no pot ser responsable dels vicis ocults i que a més no es tracta de vicis ocults ni són imputables a Dragados. No obstant aquestes darreres afirmacions, Dragados SA no aporta cap informe ni prova que acrediti que els vicis no són ocults ni que no li són atribuïbles.

En data de 28 de març de 2014, a la vista del informe jurídic de 27 de març de 2014 el qual consta a l'expedient, el ple municipal acorda:

- 1.- *Desestimar íntegrament les al·legacions formulades per Dragados SA.*
- 2.- *Declarar que a conseqüència de les obres d'execució del projecte d'obres consistent en edificació del mercat municipal i urbanització de la plaça del mercat i carrers comercials adjacents adjudicades a l'empresa Dragados SA, i una vegada rebudes, han sorgit les deficiències descrites en els informes tècnics de la direcció facultativa, que tenen la consideració de vicis ocults imputables a l'empresa Dragados SA.*
- 3.- *Requerir a l'empresa Dragados SA perquè, dins el termini màxim de dos mesos, procedeixi a l'esmena de les deficiències expressades segons informe de la direcció facultativa, el qual s'adjunta a aquesta proposta i del qual s'haurà de donar novament trasllat a la contractista.*
- 4.- *Advertir a l'empresa contractista que en el cas d'incompliment de l'anterior requeriment, es procedirà a la seva execució subsidiària.*
- 5.- *Comunicar els anteriors acords a l'empresa contractista".*

Contra aquest acord l'empresa contractista interposa recurs de reposició que ara es objecte del present informe. Posteriorment a la interposició del recurs s'adjunta al expedient, a instàncies de Dragados, dictamen pericial del arquitecte, Sr. Francisco Javier Muñoz Bustillo, de data 15 de juliol de 2014.

A la vista del recurs i del dictamen, per part del arquitecte codirector de l'obra, Sr. Carles Muro, s'emet informe tècnic i també en data de 3 de novembre de 2017 s'emet informe per part dels serveis tècnics municipals.

Fonaments de dret.

1.- El recurs de reposició centra el seu primer motiu d'impugnació amb el contingut de la condició tercera del contracte de resolució que varen signar les parts.

En aquest punt, en el nostre anterior informe de data 27 de març de 2014, que va aprovar el ple en data de 28 de març de 2014, que es objecte de recurs de reposició, ja diem:

*"Es clar que l'empresa Dragados extreu de context aquesta condició. Hem de recordar que aquest document posava fi a un cúmul de discussions i reclamacions entre les parts, per això hem transcrit el inici d'aquest informe els expositius II i III del document de resolució, per que no es pot entendre la condició tercera*



*independentment d'aquest expositius. Per tant quant a la condició tercera es diu que ja no hi ha res a reclamar per cap concepte i que les parts renunciïn a qualsevol acció legal, s'està referint a les qüestions que precisament havien originat els conflictes que amb aquell document es tancaven, mai es podia referir a qüestions futures que desconeixien les parts.*

*Per tant, podem afirmar que la interpretació que fa Dragados SA d'aquesta condició és absolutament contrària a les normes sobre interpretació dels contractes de l'art. 1281 del Codi Civil.*

*Però es que a més hi ha una qüestió més important, l'art. 6.2 del Codi Civil que regula la renúncia anticipada de drets diu que "La exclusión voluntaria de la ley aplicable y la renuncia a los derechos en ella reconocidos sólo serán válidos cuando no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros".*

*Respecte d'aquesta norma la jurisprudència ha establert els següents principis:*

*a.- La renúncia ha de ser precisa, clara i terminant, sense que sigui lícit deduir-la d'expressions equívocues o de actes de dubtosa significació (STS 11-7-1989, RJA 1989, 5597, entre moltes altres).*

*b.- Existeix la possibilitat de renunciïes tàcites però s'ha de deduir de actes concloents que demostrin de forma indubtable la voluntat de renunciar i amb les limitacions que estableix la jurisprudència en ordre a considerar un acte com a concloents (a títol d'exemple, STS 18-10-1984, RJA 1984, 4896, STS 5-5-1989, RJA 1989, 3588).*

*c.- La renúncia de drets sols és eficaç quan afecta a drets que ja han entrat en la titularitat del renunciant, però no respecte d'aquells que no han entrat en la seva esfera de drets (STS 24-11-1958)*

*d.- La renúncia de drets s'ha d'interpretar restrictivament i a més, per voluntat dels contractants no es poden excloure normes d'aplicació imperativa (STS 7-6-1983, RJ 1983, 3452).*

*Si aplicam aquests criteris jurisprudencials al cas que ens ocupa resulta que quan es va signar el contracte de resolució no s'havien manifestat els vicis ocults, per la qual cosa no es podia renunciar a allò que no es tenia. A més la renúncia hauria d'haver estat clara, expressa i suficient que donava a l'abast als vicis ocults que poguessin sorgir en el futur, cosa que no es va fer.*

*Però és que a més l'Ajuntament no pot pactar en contra de l'interès públic i de la seva obligació de defensar els seus béns i drets (art. 68 de la Llei de Bases de Règim Local), de forma que, qualsevol pacte que enervi l'aplicació de l'art. 148 sobre les accions legals de l'administració en reclamació dels vicis ocults, és nul de ple dret de conformitat amb el que disposa l'art. 4 del TR de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques que diu "La administración podrá concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración..."*

*En conseqüència en l'impossible supòsit que fos certa la interpretació que d'aquesta condició en fa Dragados SA seria nula de ple dret per quant no es pot renunciar en contra de l'interès públic i en contra d'una norma d'observança imperativa (art. 68 de la Llei de Bases de Règim Local en relació a l'art. 4 i 148 del TR de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques)"*

*Ara amb el seu recurs de reposició l'empresa contractista no rebut cap ni un dels anteriors arguments i es limita a esgrimir la condició tercera sense més arguments, per la qual cosa cal reafirmar els nostres arguments i desestimar íntegrament aquest motiu de impugnació del recurs de reposició.*



II.- Pel que fa a la qüestió central de les deficiències, com deiem en els antecedents de fet, s'ha emes informe per part del codirector de l'obra Sr. Carles Muro i també per part dels serveis tècnics municipals. Aquest darrer informe recull els arguments del informe del Sr. Muro i fa un extens anàlisi de les deficiències. Així dons, per la seva importància en ordre a la resolució del recurs de reposició, es transcriu a continuació:

**"INFORME TÈCNIC EN RESPOSTA AL RECURS DE REPOSICIÓ I DICTAMEN PERICIAL PRESENTAT PER L'EMPRESA DRAGADOS S.A. DINS L'EXPEDIENT VA/2014/68 PER REPARACIÓ DE LES DEFICIÈNCIES PER VICIS OCULTS DETECTADES A LES OBRES DEL MERCAT MUNICIPAL D'INCA QUE EMET L'ARQUITECTE MUNICIPAL I L'ARQUITECTE TÈCNIC MUNICIPAL COM A DIRECCIÓ FACULTATIVA DE LES OBRES**

**ANTECEDENTS I OBJECTE DE L'INFORME**

*Aquest informe s'emet dins l'expedient VA/2014/68 per reparació de les deficiències per vicis ocults detectades a les obres del mercat municipal d'inca en resposta al recurs potestatiu de reposició presentat per l'empresa DRAGADOS i al "Dictamen pericial para determinar si son imputables a Dragados, y en qué cuantía, los desperfectos reclamados por el Ayuntamiento de Inca en relación a los supuestos vicios ocultos de la obra del Mercado Municipal de Inca", redactat per l'arquitecte Francisco Javier Muñoz Bustillo, a petició de l'empresa DRAGADOS S.A., i signat amb data de 15 de juliol de 2014.*

*El 24 de juny de 2005, el Ple de l'Ajuntament d'Inca va aprovar l'adjudicació de la construcció del nou Mercat Municipal i la urbanització de la Plaça del Mercat i carrers adjacents a l'empresa Dragados S.A.*

*Posteriorment, i a la vista de les diferències que van sorgir entre les parts durant l'execució del contracte, el 30 de gener de 2009 es va resoldre de mutu acord el contracte d'obres entre l'empresa Dragados i l'Ajuntament d'Inca.*

*Donat que, en el moment de la resolució del contracte, les obres no estaven acabades, el 27 de març de 2009 el Ple de l'Ajuntament va acordar adjudicar la finalització de les obres a la UTE formada per Melchor Mascaró SA y Obras y Pavimentaciones Man SA. El dia 29 de març de 2010 es va signar l'acta de recepció de les esmentades obres.*

*Amb anterioritat, el 28 de desembre de 2009, s'havia certificat el final d'obra parcial de les obres situades sota rasant (plantes -1, -2, -3 y -4). Això va permetre la posada en funcionament de l'aparcament i la seva obertura al públic el dia 16 març de 2010 i, poques setmanes més tard, el 8 d'abril de 2010, l'obertura al públic del supermercat i el mercat cobert.*

*Entre els mesos de novembre de 2012 i gener de 2013, les empreses concessionàries de l'aparcament i el supermercat van comunicar als tècnics municipals l'existència d'unes deficiències de poca entitat en relació principalment a les plantes -1 i -4.*

*Donat que en aquests primers contactes es parlava de qüestions molt genèriques, sense localitzacions específiques per a algunes de les incidències enumerades, i que no requerien una solució urgent o d'emergència, la direcció facultativa va demanar una major concreció dels temes referits prèvia a una visita per a la seva inspecció. Cal destacar que estem parlant d'unes patologies de poca entitat en un edifici que portava ja més de dos anys i mig en funcionament i que, en cap cas, havien impedit el funcionament normal del mateix.*

*Posteriorment, el dia 5 de febrer es va realitzar una primera visita a les obres executades amb la presència dels tècnics municipals i representants de les concessionàries de l'aparcament i del supermercat, per a tractar*



*d'establir l'abast i les possibles causes de les patologies detectades. Amb posterioritat a aquesta visita, i com a conseqüència de la mateixa, es varen realitzar unes cates al carrer des Born per a tractar de determinar les causes d'una de les incidències en qüestió. Les conclusions de la direcció facultativa de les obres estan recollides en l'informe resum del 8 de novembre de 2013.*

*A la vista d'aquest informe, en data 28 de febrer de 2014, el Ple de l'Ajuntament d'Inca va acordar incoar expedient per la reparació de les deficiències per vicis ocults i va notificar aquest acord a l'empresa Dragados SA. En data 21 de març de 2014, l'empresa Dragados SA va presentar escrit de resposta en el que afirma que no es tracta de vicis ocults i que cap d'aquestes qüestions és imputable a Dragados SA, però no va aportar cap informe o prova per a sustentar les seves afirmacions.*

*En conseqüència, el Ple de l'Ajuntament d'Inca, en data 28 de març de 2014, acorda desestimar íntegrament les al·legacions presentades per Dragados SA i li requereix que procedeixi a la reparació de les deficiències atribuïbles a l'empresa contractista d'acord amb l'informe de la direcció facultativa.*

*L'empresa Dragados SA presenta, en data 2 de juny de 2014, un recurs potestatiu de reposició, en el que afirma que cap de les deficiències esmentades son degudes a vicis ocults o errors seus. Aquest document es va redactar probablement de forma precipitada, doncs no només es fan afirmacions falses i gratuïtes, sinó que també dona resposta a diverses qüestions que, d'acord amb l'informe tècnic, no s'havien ni tan sols reclamat a Dragados SA.*

*Finalment, el 23 de juliol de 2014, l'empresa Dragados SA fa entrega d'un Dictamen Pericial a l'arquitecte tècnic municipal i director d'execució de les obres del Mercat Municipal, Sr. Bartomeu Ramon.*

*En data 5 de novembre de 2014 l'arquitecte redactor del projecte i codirector de les obres, Carles Muro, emet informe tècnic, el qual es transcriu dins d'aquest informe que es completa amb la valoració de les obres necessàries.*

*Seguint instruccions del Batle i Regidor d'Urbanisme s'emeta aquest informe tècnic i valoració estimada i actualitzada a la data de la signatura.*

*El present informe tracta de fer una anàlisi i valoració de les qüestions tècniques expressades en el Recurs de Reposició presentat per l'empresa Dragados SA, així com en el Dictamen Pericial redactat per l'arquitecte Francisco Javier Muñoz Bustillo, deixant per als serveis jurídics de l'Ajuntament d'Inca la valoració de les qüestions legals que se'n puguin derivar.*

*Aquest informe completa els informes anteriors emesos per la direcció facultativa en relació a les mateixes qüestions:*

- 1. Informe tècnic en relació a les deficiències detectades a les obres Mercat Municipal d'Inca i les peticions realitzades per les empreses concessionàries de l'aparcament i el supermercat, 8 de novembre de 2013*
- 2. Valoració de les reparació de les deficiències detectades a les obres del Mercat Municipal, 12 de desembre de 2013.*

## **INFORME TÈCNIC**

---

*A continuació, es dona resposta a cadascun dels punts referits en l'esmentat Dictamen.*

### **1. Filtracions al passadís tècnic de la planta -1**



*Es tracta d'unes taques d'humitat en el sostre i els murs de formigó. Cal remarcar, en primer lloc, que es tracta d'un passadís de servei, on només hi accedeix –i de manera puntual per a tasques de manteniment– personal tècnic especialitzat, i que les humitats no estan afectant a cap tipus de maquinària, si bé una part de les humitats es troben al punt d'entrada de l'escomesa elèctrica de l'edifici. Aquest passadís de servei es troba situat a la primera planta del soterrani, al llarg del carrer des Born.*

*El projecte contemplava la impermeabilització exterior del sostre del passadís corresponent al tram que sobresurt al carrer des Born i la realització d'un reforç amb el doblat de la làmina impermeabilitzant en el punt de trobada del sostre del passadís i el mur vertical de formigó (veure plànol de projecte 09.07.)*

*La direcció facultativa va donar ordre de realitzar una sèrie de cates al carrer des Born, en la trobada entre el paviment de llambordes i el mur de formigó del mercat, per a comprovar l'estat de la impermeabilització en aquest punt. El 14 de març de 2013 es van realitzar quatre cates i es va poder observar que la impermeabilització no arribava de forma adequada al mur del mercat en tres de les quatre cates –deixant en alguns punts uns 25 cm de superfície de carrer sense impermeabilització–. Aquest seria un motiu més que suficient per a que es produïssin les filtracions d'aigua a l'interior de l'edifici. A més, en la zona on la impermeabilització arriba fins el mur, segons el definit en projecte; no hi ha hagut filtracions. Això permet establir que aquest és el motiu de les filtracions detectades.*

*S'adjunta annexa de fotografies de les cates realitzades el 14 de febrer de 2013.*

*Entenem que es tracta d'un defecte d'execució del que es considera responsable a l'empresa DRAGADOS.*

*Contràriament al que afirma l'empresa DRAGADOS en les seves al·legacions i segons es va poder comprovar amb les cates realitzades, aquesta unitat no es va executar d'acord amb l'establert en projecte.*

*En el plànol de projecte que s'incorpora en el dictamen pericial (plànol nº 09.07.) queda clar que el projecte contemplava, d'acord amb els criteris de la bona construcció, que la impermeabilització arribés al pla vertical, que en aquest punt hi hagués un doblat de la làmina impermeabilitzant al llarg de tot el mur i que aquesta trobada quedés clarament protegida per una solera de formigó i el paviment.*

*D'altra banda, l'autor del Dictamen basa la seva argumentació única i exclusivament en la norma NBE-QB-90 (Norma Bàsica de la Edificación. Cubiertas con materiales bituminosos) i suggereix que en la redacció del projecte d'execució es va incomplir aquesta norma. Convé deixar clar en relació a aquest punt que, a diferència del que afirma l'autor del Dictamen, la solució constructiva en qüestió no és anàloga a la d'una coberta plana, doncs no hi ha cap possibilitat de que pugui quedar aigua estancada per damunt del nivell del paviment del carrer. Això és així, per dos motius: perquè la secció transversal del carrer disposa d'un pendent que allunya l'aigua de la façana del mercat (i el projecte preveia la recollida d'aquesta aigua mitjançant un element lineal continu a 6m de la façana del mercat en tota la longitud del carrer des Born) i perquè el propi carrer des Born té un pendent de més del 3% en sentit longitudinal (del carrer de Sant Francesc cap a la plaça de la Mare de Déu de Lluc). Per tant, ni la norma NBE-QB-90 a que fa referència l'autor del Dictamen és d'aplicació en aquest cas ni les solucions constructives incorporades a la pàgina 7 del Dictamen es corresponen amb la problemàtica que ens ocupa.*

*Per últim, el document de l'empresa DRAGADOS a la pàgina 11 del dictamen, no es correspon tampoc amb la problemàtica aquí discutida (la unitat fa referència a "plaza zona rampa acceso sótano"). En qualsevol cas, i a diferència del que afirma l'autor del dictamen, no suposa una iniciativa de l'empresa contractista rebutjada per la direcció facultativa sinó, pel contrari, la valoració feta per DRAGADOS d'una ordre expressa d'aquesta direcció facultativa com consta en el punt 148.1.3. de l'acta núm. 148, de 27 de novembre de 2008.*



Vistas las catas solicitadas en la última reunión (147.1.3.), la DF considera que fueron ejecutadas de acuerdo con sus indicaciones. Si bien la solución constructiva se considera correcta, para mayor seguridad en caso de lluvias de gran envergadura y continuadas, la DF ordena hacer un corte paralelo al suelo (a 10cm de la cota de acabado) con la radial y subir la tela asfáltica. Esta tela será posteriormente protegida con una chapa lacada en negro.

La única qüestió que queda clara a partir de les cates realitzades és que aquesta unitat no es va executar d'acord amb la solució de projecte.

Per tal de solucionar els problemes detectats i tractar d'evitar noves filtracions a mig o llarg termini, es proposa l'execució d'un reforç de la impermeabilització exterior del sostre del passadís i de la seva trobada amb el mur del nucli de serveis. Aquest reforç s'ha de realitzar en tota la longitud del soterrani al llarg del carrer des Born i garantint el bon solapament amb la impermeabilització existent.

## **2. Arqueta de fecals situada a la planta -4: obstrucció freqüent, males olors i danys al quadre elèctric**

Com ja es va argumentar en el primer Informe redactat per aquesta direcció facultativa en relació a les deficiències detectades a les obres per les empreses concessionàries de l'aparcament i el supermercat (novembre de 2013) el volum de les arquetes o pous de bombeig és més que suficient per al número d'aparells (sanitaris, etc.) que rep, i el seu dimensionat de projecte compleix amb la normativa vigent.

No obstant això i degut probablement a algun error d'execució, s'ha pogut observar com alguns conductes d'aportació estan molt baixos, arribant en un cas a una alçada de només 12cm respecte el punt més baix del conducte d'aportació.

L'elecció del tipus de bomba és una qüestió clau per al bon funcionament del sistema (cabal, número de posades en marxa i parades per hora, sistema de trituració, potència, etc.). Les bombes previstes a projecte eren de marca "Wilo", de 2,8kW i amb trituració.

Sense que a aquesta direcció facultativa li consti haver aprovat cap proposta de canvi, sembla ser que les bombes instal·lades (de marca "Zenit") són de menor potència (1,8 kW).

Donat que no s'ha autoritzat per part de la direcció facultativa la instal·lació de bombes de menor potència, la solució més adient és que s'instal·lin les bombes amb la potència i sistema de trituració previstos a projecte.

### **2a. Olors**

D'acord amb els informes anteriors, no s'ha fet cap reclamació a l'empresa DRAGADOS en relació a aquest concepte i no és considera pertinent, per tant, donar resposta a les observacions realitzades per l'autor del Dictamen Pericial.

### **2b. Quadre elèctric**

D'acord amb els informes anteriors, no s'ha fet cap reclamació a l'empresa DRAGADOS en relació a aquest concepte i no és considera pertinent, per tant, donar resposta a les observacions realitzades per l'autor del Dictamen Pericial.

**2c. Ventilació** D'acord amb els informes anteriors, no s'ha fet cap reclamació a l'empresa DRAGADOS en relació a aquest concepte i no és considera pertinent, per tant, donar resposta a les observacions realitzades per l'autor del Dictamen Pericial.



### **3. Falta de ventilació al passadís de la planta -4.**

*Cap dels passadissos de servei està dotat de ventilació forçada i aquesta direcció facultativa manté el criteri de projecte que no la considera necessària.*

*En qualsevol cas no s'ha fet cap reclamació a DRAGADOS en relació a aquest concepte.*

### **4. Humitats a la zona del final de la rampa d'accés a l'aparcament**

*Malgrat que es tracta d'una deficient execució per part de DRAGADOS, amb motiu de l'execució dels treballs de reparació del paviment de fusta de la plaça per part de l'Ajuntament, que requerien el desmuntatge de la tarima de fusta, es va reforçar la impermeabilització existent en aquesta zona, però el problema no ha estat encara completament resolt.*

*Si bé és cert que, com afirma l'autor del Dictamen, DRAGADOS va executar una capa de protecció de morter sobre la làmina impermeabilitzant sobre la llosa de formigó inclinada que cobreix la rampa d'accés a l'aparcament, també és cert que, contràriament al que suggereix l'autor del Dictamen, es van respectar escrupolosament els criteris de projecte i les instruccions de posada en obra i no es va perforar en cap cas la tela asfàltica per a fixar els rastrells de la tarima de fusta.*

*El projecte defineix clarament (veure, per exemple, el plànol núm. 08.08. d'acabats de planta coberta, en el que es mostren totes les variacions del suport de la tarima de fusta) que els rastrells es fixaran amb morter sobre la làmina impermeable. Les instruccions d'aquesta direcció d'obra van insistir obsessivament en aquest punt i, tant durant l'execució de la tarima com durant la seva execució, es va prestar especial atenció a aquest punt. Els rastrells de fusta de pi termotractada es recolzen i, en situacions puntuals, s'agafen amb morter, però mai no es claven al suport per a evitar la possible perforació de la impermeabilització. La suposició de l'autor del Dictamen de que, per tractar-se d'un pla inclinat, els rastrells varen ser fixats al suport amb fixacions mecàniques és completament errònia i, per tant, no pot ser, en cap cas, l'origen de les filtracions que aquí s'analitzen.*

*S'adjunten fotografies de les reparacions de la tarima i actuacions sobre la impermeabilització (agost de 2013) on es pot observar com els rastrells s'han col·locat amb morter sense perforar la tela.*

*L'autor del Dictamen Pericial, atribueix l'origen de les filtracions en qüestió a la presència dels ancoratges de suport de la barana de protecció d'acer inoxidable. La seva principal argumentació consisteix en dir que hi ha altres plans inclinats a l'obra però que l'únic en el que hi ha humitats és aquell en el que es troben els suports. Es tracta d'una argumentació tendenciosa, doncs la solució constructiva dels altres plans inclinats a que fa menció l'autor del Dictamen –executats, per cert, per l'empresa Melchor Mascaró i no per DRAGADOS– i que no presenten patologies de filtracions és d'una natura completament diferent i no és, en absolut, comparable. En els altres casos a que fa referència el dictamen, es tracta d'una estructura lleugera de fusta, aèria i amb canals de recollida d'aigües als extrems de cada pla horitzontal (que no són estrictament horitzontals, sinó que disposen d'un cert pendent que ajuda a expulsar l'aigua cap a l'exterior del volum del mercat). En el cas que ens ocupa, es tracta d'una geometria i d'un sistema constructiu radicalment diferents. El més important, al nostre entendre, és que es tracta d'una coberta que passa a ser també paviment de l'espai públic i que el punt de trobada entre la coberta rampa i el paviment de fusta de la plaça constitueix, degut a la topografia general de la plaça, un aiguafora.*

*No creiem gens probable, d'altra banda, que la presència de cinc ancoratges puntuals puguin ser l'origen d'aquestes filtracions. I menys si tenim en compte que ja s'havien manifestat unes primeres taques d'humitat*





en aquest punt molt abans de l'execució dels ancoratges esmentats com s'extreu de l'acta núm. 150, 11 de desembre de 2008 que en el seu punt 150.1.5 detalla:

La DF observa una importante entrada de agua en la canaleta situada en el punto de encuentro entre la cubierta de la rampa de acceso al parking y el pavimento de la plaza.

Cal destacar, a més, que durant l'execució dels ancoratges es fa reforçar, d'acord amb les ordres de la direcció facultativa, la impermeabilització en aquests punts com es pot comprovar a en el punt 19.1.1., de l'acta núm. 19, de 7 d'octubre de 2009:

Se revisan los trabajos de la barandilla de acero en acceso a cubierta, se decide levantar listones en rampa para poder anclar el tubo mediante pletinas de acero inox, se reforzará la impermeabilización en apoyos verticales.

Donat que les diferents actuacions realitzades per l'Ajuntament fins al moment directament damunt de la zona on es visualitzen les filtracions no han resolt completament el problema, es descarta que les filtracions es produeixin directament en aquest punt.

Es descarta també que els punts per on filtra l'aigua es trobin a la zona del paviment de pedra de la plaça. La cota més elevada del paviment de pedra respecte la solera suport del paviment de fusta, és un indicatiu raonable de que l'aigua que es recull a la zona del paviment de fusta és la que està provocant les filtracions a la biga transversal de la rampa (encontre entre la rampa i el paviment de fusta).

Aquests indicis fan proposar una nova impermeabilització de la zona del paviment de fusta, es proposa que la impermeabilització sigui directament damunt el forjat i es solapi amb l'existent davall del paviment de pedra i els primers 2 metres de la rampa de fusta.

## **5. Problemes constants amb els colzes dels desaigües situats al sostre de la concessionària del supermercat**

Convé recordar en relació a aquesta qüestió que el projecte contemplava la construcció d'uns calaixos de formigó, totalment impermeabilitzats per la seva cara interior, que separaven completament l'espai del mercat de l'espai del supermercat. Amb aquests calaixos, qualsevol possible fuga dels desaigües s'hagués pogut inspeccionar i reparar des de dalt sense goteres i sense afectar en absolut l'ús del supermercat. La concessionària del supermercat va demanar la supressió d'aquests calaixos lineals de formigó per a disposar de més llibertat en el traçat de les seves instal·lacions. Per tant, difícilment es pot atribuir d'origen la causa a un defecte de projecte, doncs aquest contemplava una solució que garantia el bon comportament constructiu, facilitava el manteniment, i evitava possibles conflictes entre les diferents concessionàries.

L'autor del Dictamen fa una valoració poc precisa i arbitrària de la instal·lació i parla de longituds d'evacuació "molt llargues" i pendents "molt baixos". Les longituds estan dins les habituals en edificis públics i els pendents estaven definits a projecte dins del que estableix la normativa.

El dimensionat dels conductes de desaigüe, de 110 mm, és adequat (110 mm és, com a referència, el diàmetre del desaigüe dels inodors i dels abocadors de neteja industrials).

L'autor del Dictamen suggereix que els autors del projecte no han tingut en compte que es tractava de desaigües d'un mercat i dels requeriments específics que això suposa. Això no és així i els autors del projecte varen dedicar una especial atenció a aquesta qüestió, que va ser també discutida en diverses reunions amb



la futura concessionària del supermercat. N'hi ha prou amb consultar la memòria de càlcul per comprovar que la suposició de l'autor del dictamen és absolutament equivocada.

El principal problema, al nostre entendre, és que les unions entre els brançals i els col·lectors principals està executada amb peces tipus "T", enlloc de amb peces tipus "Y" com definia el projecte.

Es proposa repassar una a una les unions i substituir les peces en "T" per peces en "Y", d'acord amb els plànols de projecte, per tal d'afavorir el sentit de l'evacuació.

Es recorda que la direcció d'obra va demanar a la constructora DRAGADOS plànols de muntatge dels instal·ladors, previs a l'execució de les instal·lacions, i que –tot i ser reclamats repetidament– no varen ser mai facilitats.

D'altra banda –i contràriament al que afirma l'empresa DRAGADOS en les seves al·legacions– a la direcció facultativa no li consta que l'empresa Melchor Mascaró desmuntés els murs de tancament de les parades del mercat i descarta, per tant, aquesta hipòtesi com a possible causa del defecte en qüestió.

Donat que l'empresa contractista no va instal·lar les peces previstes a projecte, i la direcció d'obra no va autoritzar cap canvi, es considera que correspon a aquesta empresa la substitució de les peces en "T" per peces en "Y".

### Conclusions

---

Malgrat que ja s'ha donat resposta a les argumentacions de DRAGADOS i de l'autor del Dictamen Pericial, aquesta Direcció Facultativa vol fer unes últimes consideracions en relació a les conclusions del dictamen:

1. Com ja s'ha argumentat més amunt, les causes de les filtracions al llarg del carrer des Born no són les que s'expressen al dictamen sinó que la impermeabilització, com s'ha pogut observar mitjançant les cates realitzades, no arriba fins al mur de formigó i no s'ha executat, per tant, d'acord amb la solució de projecte. Tampoc s'ha realitzat el doblat de reforç de l'impermeabilització definit en projecte.

2. A diferència del que afirma l'autor del Dictamen, el dimensionat i la definició de l'arqueta són correctes. Els problemes de funcionament exposats per la concessionària són deguts, bàsicament, a una incorrecta execució dels conductes d'aportació, que arriben a l'arqueta a una cota molt baixa. També ha quedat clara la importància que té que les bombes instal·lades siguin de les característiques definides a projecte.

3. A diferència del que afirma l'autor del dictamen, entenem que les humitats detectades al final de la coberta de la rampa d'accés a l'aparcament no són degudes, com ja s'ha argumentat més amunt, a l'execució dels suports de la barana metàl·lica, sinó a una deficient execució de la impermeabilització.

4. La geometria i el pendent dels conductes horitzontals del sostre de la planta -1 estaven correctament definits en projecte. Com ja s'ha afirmat més amunt, l'única cosa que queda clara és que les unions entre els brançals i els col·lectors principals no estan executades amb peces tipus "Y", com definia el projecte –sinó amb peces tipus "T"– i que aquesta direcció facultativa no va aprovar mai aquest canvi.

Com es pot veure, la Direcció Facultativa discrepa substancialment de les conclusions del Dictamen en els punts que s'han rebutjat més amunt, i vol fer notar que quan l'autor del Dictamen no es limita a analitzar l'obra executada mostra un profund desconeixement del projecte i del procés d'obra, fent una sèrie de suposicions i afirmacions gratuïtes –emprant sovint una terminologia genèrica i col·loquial, en comptes d'específica i tècnica– que aquest informe tracta de rebatre amb arguments i afirmacions raonades.



## **VALORACIÓ APROXIMADA DE LES REPARACIONS**

S'actualitza la valoració aproximada de les tasques previsible per resoldre les deficiències detectades, si bé cal aclarir que es tracta d'una valoració aproximada e informativa atès la dificultat en determinar l'import exacte d'algunes de les obres de reparació, bàsicament les que afecten a deficiències de filtracions d'aigua.

L'import es podria veure alterat en cas de variar les circumstàncies exactes de les deficiències detectades per l'aparició de vicis ocults relacionats amb la mateixa deficiència.

La valoració en els imports respecte la valoració de desembre de 2013 ve determinada per l'actualització de preus i/o per un major detall en les partides a executar que ha permès un valoració més exacta.

### **(1) Filtracions al passadís tècnic de la planta -1**

m<sup>2</sup> formació d'una nova impermeabilització al sostre del passadís tècnic de serveis de l'edifici del Mercat Municipal en tota la longitud del carrer Born, formada per:

-Demolició del paviment existent , retirada de la impermeabilització existent i retirada a abocador del residus a un gestor de residus autoritzat

-Anivellació del paviment existent amb pasta anivelladora i formació d'una nova impermeabilització (segons projecte), amb làmina asfàltica LBM 40 o similar segellada verticalment al mur de la façana

-Protecció de la nova impermeabilització amb capa de morter i formació del nou paviment de llamborda similar a l'existent.

-Inclou retirada de fitons existents, la seva reposició i nou pintat del carrega-descarrega

(63ml x 1,80ml d'ampla) 113,40m<sup>2</sup> x 128€/m<sup>2</sup> = **14.515,20€**

### **(2) Ud bomba de fecals situada a la planta -4: obstrucció freqüent de l'arqueta, males olors i danys al quadre elèctric**

Substituir la bomba existent ("Zenit" de menor potència 1,8 kW) per una de les característiques del projecte (2,8KW amb trituració marca Wilo o similar), e incorporar la segona bomba, (segons projecte). Inclou retirada de l'existent e instal·lació d'una nova segons característiques del projecte, vàlvules i connectat als conductes d'evacuació

1ud x 4.260€ = **4.245 €**

### **(3). Grup de pressió de l'aljub d'aigua sanitària**

Si bé a l'informe de 8 de novembre de 2013 es deia:

S'ha pogut comprovar que no s'ha instal·lat el grup de pressió de l'aljub d'aigua sanitària. El grup de pressió es va certificar a l'informe de 30 de gener de 2009 de valoració de treballs no inclosos al projecte aprovat que va formar part de l'acord de resolució de l'expedient de contractació per l'execució de les obres del mercat municipal a l'empresa DRAGADOS.

I a la valoració econòmica de 12 de desembre de 2013 es deia:



Aprovació del pressupost a l'acta 136 de suministre i col·locació de grup de pressió, automatismos i sistemes de mesura per a l'aljub d'aigua sanitària, inclòs subcuadre elèctric a l'accés de Mercadona.

$1ud \times 6.945,18€/ud = 6.945,18€.$

S'ha tonat a comprovar aquests dos documents i atès que el grup de pressió no estava inclòs al projecte, es va incloure a l'acta d'obra nº136 on es va acceptar el pressupost presentat per Dragados, però finalment un cop comprovada la liquidació d'obra (certificació nº34) no es va arribar a certificar, per tant, no és pertinent cap tipus de reclamació per aquest concepte.

#### **(4) Humitats a la zona del final de la rampa d'accés a l'aparcament**

Aquesta partida s'ha detallat respecte de la valoració com a partida alçada a l'informe de valoració de 12 de desembre de 2013.

Una vegada revisada la deficiència i la seva evolució al llarg del temps es determina que són necessaris els següents treballs com a mínim per tal de detectar i arreglar la patologia que origina les filtracions detectades.

No obstant aquesta valoració es aproximada ja que en primer joc cal determinar el punt exacta d'entrada d'aigua al sostre:

Unitats d'obra:

- Retirada i nova col·locació del parquet existent a la zona d'influència a la rampa existent i la zona de les reixes perimetrals d'aigua pluvial, així com la retirada de material d'obra de replè existent i la retirada del paviment de pedra de la zona d'influència de la rampa.

zona parquet de fusta 65m<sup>2</sup>

zona de paviment de pedra 10m<sup>2</sup>.

- Anivellació de la base existent i formació de la nova impermeabilització amb doble tela asfàltica LBM40, sellada verticalment als murs de formigó i al paviment perimetral.

- Protecció de la nova impermeabilització amb capa de morter, formació del nou paviment de llamborda de pedra similar a l'existent i col·locació del parquet existent a la zona d'actuació. Inclou el subministre de les peces de parquet deteriorades en el transcurs de les obres.

- Inclou la col·locació de les reixes d'evacuació d'aigües pluvials perimetrals impermeabilitzades perimetralment.

$75m^2 \times 132€/m^2 = 9.900€$

$126m^2 \times 132€/m^2 = 16.758€$

#### **(5). Problemes constants amb els colzes dels desaigües situats al sostre de la concessionària del supermercat.**

Desmuntatge i posterior muntatge del sostre. del fals sostre actual, amb protecció dels elements del supermercat.



*Substitució de les peces en "T" per peces en "Y", segons partida de projecte a preus actualitzats.*

*16ud x 185€/ud = 2.960 €*

*En el cas que la pendent del col·lector general no fos suficient, inclourà el desmuntatge i nou muntatge del tub principal.*

*2 ud colector = 3.000 €*

### **VALORACIÓ ESTIMADA TOTAL**

**TOTAL VALORACIÓ DEFICIÈNCIES (GG+BI) 34.620,20 €**

21 % IVA 7.270,24 €

**TOTAL VALORACIÓ 41.890,44 €**

*Aquestes deficiències es corresponen íntegrament als treballs de la contractista DRAGADOS.*

### **TERMINI D'EXECUCIÓ**

*El termini d'execució per la realització de les reparacions anteriors és fixa en 2 mesos. Inca, 8 de novembre de 2017, Oscar Romero Crosa Arquitecte municipal codirector de l'obra, Bartomeu Ramón Moyá Arquitecte tècnic municipal director d'execució de l'obra"*

En conseqüència a la vista d'aquets informe tècnic, no hi ha dubte que s'imposa la desestimació del motiu de impugnació i, en conseqüència, la desestimació íntegra del recurs de reposició.

Ara bé, en aquest darrer informe els serveis tècnics municipals detecten un error en el seu anterior de dia 8 de novembre de 2013 a la seva valoració de dia 12 de desembre de 2013, en benefici de l'empresa contractista, relatiu al grup de pressió de l'aljub d'aigua sanitària, en el sentit de que no es va arribar a certificar i pagar aquest equip, per la qual cosa no és procedent la seva reclamació com a deficiència.

Per la qual cosa, exposat quant antecedeix, el funcionari que subscriu emet informe jurídic favorable a la següent PROPOSTA DE RESOLUCIÓ:

- 1.- Desestimar íntegrament el recurs de reposició interposat per l'empresa Dragados SA, contra el acord del ple de l'Ajuntament d'Inca de data 28 de març de 2014.
- 2.- Confirmar íntegrament el acord municipal recorregut de data 28 de març de 2014, amb excepció de la qüestió del grup de pressió de l'aljub d'aigua sanitària que no és procedent reclamar com a deficiència, i per tant declarar que a conseqüència de les obres d'execució del projecte d'obres consistent en edificació del mercat municipal i urbanització de la plaça del mercat i carrers comercials adjacents adjudicades a l'empresa Dragados SA, i una vegada rebudes, han sorgit les deficiències descrites en els informes tècnics de la direcció facultativa, que tenen la consideració de vicis ocults imputables a l'empresa Dragados SA.
- 3.- Requerir a l'empresa Dragados SA perquè, dins el termini màxim de dos mesos, procedeixi a l'esmena de les deficiències expressades segons informe de la direcció facultativa, el qual s'adjunta a aquesta proposta i del qual s'haurà de donar novament trasllat a la contractista.



4.- Advertir a l'empresa contractista que en el cas d'incompliment de l'anterior requeriment, es procedirà a la seva execució subsidiària.

5.- Comunicar els anteriors acords a l'empresa contractista.

Inca, 10 novembre de 2017

EL SECRETARI ACTAL.

Sign. Guillermo Corró Truyol

DICTAMEN DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA D'URBANISME

Vist l'anterior informe amb proposta de resolució, la Comissió Informativa d'Urbanisme, a la seva sessió de dia 13 de novembre de 2017, el va informar favorablement i va acordar elevar-lo a la consideració del Ple de l'Ajuntament per a la seva aprovació i per a l'adopció dels acords que es proposen.

Inca, 13 novembre de 2017

EL PDT. DE LA COMISSIÓ

Sign. Virgilio Moreno Sarrió