



AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

Doña Mercedes Pedreira de Vivero, en su condición de Portavoz del Grupo Municipal Centrista del Ayuntamiento de Majadahonda, por medio del presente escrito viene a interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el acuerdo del pleno de 26 de Marzo de 2014, por el que se aprueba la modificación del Contrato de Gestión Indirecta de los Aparcamientos Subterráneos

El presente **RECURSO** se basa en los siguientes motivos:

1.-Que por el Pleno municipal de 26 de Marzo de 2014 fue aprobada una modificación del contrato de gestión Indirecta de los Aparcamientos Subterráneos

Dicha aprobación contó con el voto en contra del Grupo Municipal del que soy Portavoz

2.- Que no considerando ajustada a derecho la modificación del contrato a que se refiere el expositivo anterior es por lo que mediante el presente escrito, en tiempo y forma, se interpone **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el acuerdo plenario aprobatorio con base en las siguientes:

ALEGACIONES:

Primera: Normativa de contratos del sector público.

En el Informe de la Secretaria General Accidental de 21 de marzo de este mismo año, se afirma “el incremento del número de plazas de 375 iniciales objeto de contrato a 418 como consecuencia de la ampliación supone un 11, 45% del número de plazas objeto de la concesión, por lo que no llega al límite del 20% determinado en la ley para la resolución del contrato”. Desde nuestro punto de vista esta afirmación es cuando menos inexacta, puesto que a estas 418 plazas hay que sumarle las 35 plazas que se ceden al Ayuntamiento. El consistorio abonara al concesionario 12.381,19 € por la reserva de estas, por lo que no cabe duda de que deben incluirse en la explotación comercial del parking. Es completamente irrelevante, a efectos jurídicos, que estas plazas se pongan a disposición del público o sean “alquiladas” por el Ayuntamiento, lo único que esta claro es que producen un rendimiento económico a la concesionaria y por lo tanto deberán ser contabilizadas como parte de la modificación contractual. Por ello y con la inclusión de estas 35 plazas si se estaría rebasando el límite del 20% y procedería en este caso la resolución del contrato.

Segunda: Ausencia de justificación del interés público.

Tal y como se expresa en el propio informe de Secretaria General Accidental de Marzo de 2014, el Art. 101 del TRLCAP, establece que el interés público es indispensable para la modificación de los contratos ya perfeccionados y siempre que sean debidos a necesidades nuevas o causas imprevistas. Según este mismo informe, este interés público y las nuevas necesidades se justifican en los informes técnicos que se encuentran incorporados al expediente.

En primer lugar parece evidente que este informe debería especificar las circunstancias exactas que a su entender justifican jurídicamente la modificación del contrato. Los informes técnicos exponen una serie de circunstancias, que a su entender resultan significativas para justificar la modificación del contrato, pero corresponde al Informe Jurídico de Secretaría general validar su adecuación a las exigencias legislativas afirmando si estas actuaciones concretas están dotadas de ese interés público exigido. No existe en el mencionado informe, ningún análisis propiamente jurídico de las circunstancias alegadas por los técnicos y que sería la base para el interés público de la modificación del Contrato.

En lo referente al contenido de los informes técnicos, esencialmente se trata de justificar el "interés público" de la modificación contractual en la saturación del tráfico en el casco urbano. En el informe de la Jefe del Servicio de Movilidad Urbana, se concluye "que la toma de matriculas, realizada en jornada diurna en la zona muestra la ocupación media y la demanda potencial de plazas de rotación", habla a su vez "de una ocupación media que a lo largo del día que en muchos casos supera el 80%". Al margen de la cuestionable metodología estadística que lleva a estas afirmaciones, lo que si parece claro en nuestra opinión, es que la potencial demanda de plazas no se ve justificada en ningún punto del informe. No existe mejor forma para medir demanda potencial del servicio, que el índice de ocupación del parking que se encuentra en funcionamiento. Concretamente en un escrito de alegaciones presentado por BMTTERRA MAJADAHONDA en fecha 16 de Marzo de 2011, que durante los años 2009 y 2010 el índice de ocupación de este parking fue del 11,57 y del 10,16 respectivamente. No encontramos en los informes técnicos que supuestamente acreditan el interés público que se contradigan estos datos.

Por todo lo expresado en este expositivo, estimamos que en ningún caso ha quedado justificado el interés público, y que por lo tanto esta modificación contractual no se ajustaría a las exigencia legales en este sentido.

Tercera: No recepción de las Obras De la Plaza de la Constitución.

La obra del parking de la Plaza de la Constitución, no ha sido recepcionada, por lo que se plantea a nuestro entender que se va a incorporar a esta modificación contractual una infraestructura sin recepcionar. Esto impide a su vez que pueda contar por lo tanto con

las pertinentes licencias de apertura y funcionamiento, argumento que la propia concesionaria exige en su escrito de 17 de marzo de 2014, como requisito inexcusable para la modificación de este contrato. A nuestro entender no se ajusta a derecho la equiparación que el informe del Arquitecto Técnico de 18 de Marzo de 2013 hace entre licencias de apertura y funcionamiento y la aprobación en Junta de Gobierno de los proyectos de remodelación y construcción de la Plaza de la Constitución y el aparcamiento subterráneo.

Cuarto: Cálculo del precio.

Por lo que respecta a las bases económicas para calcular el precio de cada plaza, las mismas carecen de la mas mínima fiabilidad y pareciera que por aproximaciones se ha tratado de disminuir ese coste en una operación, a nuestro juicio forzada, destinada a cuadrar el precio de cada plaza, un bien de dominio publico, a fin de encajar los números de la concesión, pero olvidando que esa posible disminución va en perjuicio de los intereses públicos.

Se adjuntan los informes técnicos que ante la misma situación valoran inicialmente en 32.891,72 € cada plaza de aparcamiento, disminuyendo en la actualidad hasta 21.191,82 €.

En virtud de lo señalado a ese PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

SOLICITO

Que teniendo por formalizado el presente recurso de reposición contra el acuerdo Plenario de 26 de Marzo de 2014 por el que se aprobó modificación del "Contrato de Gestión Indirecta de los Aparcamientos Subterráneos" se estime el mismo por no resultar el acuerdo adoptado ajustado a derecho y por tanto se proceda, a dejar sin efecto la aprobación de la modificación acordada el 26 de marzo pasado, y dadas las características de las infracciones se solicita la suspensión al amparo de lo previsto en la LRJPAC


Mercedes Teófilo

Majadahonda, 25 de Abril de 2014.



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA · Servicio de Obras

Obra: CASA DE LA MÚSICA. 1ª FASE

Fecha: 26.01.11

DATOS SOLICITADOS POR LA CONCEJALÍA DE SEGURIDAD Y MOVILIDAD URBANA

Presupuestos de ejecución	Contrata	Adjudicación	
Zona 1	4.217.625,29		[1]
Zona 2	596.489,35		[2]
Suma	4.814.114,64	3.218.891,62	[3] (Incluye la Zona 2 sin coste como mejora)

Plazas de aparcamiento			
Construidas	119,00		[4]
Suprimidas en el existente	6,00		[5]
Ganancia real de plazas	113,00		[6]

Coste por plaza de aparcamiento			
Presupuesto general	4.814.114,64	3.218.891,62	[7]
Obra de urbanización	900.000,00	601.000,00	[8] (Valores estimados)
Resta	3.914.114,64	2.617.891,62	[9]

Coste por plaza construida en €	32.891,72	21.999,09	[10] Considerando sólo coste de construcción aparcamiento (estimado)
	40.454,74	27.049,51	[11] Considerando el presupuesto general de la intervención

Julio Hernanz Cabilla
Arquitecto Técnico



ASUNTO.- INFORME SOBRE COSTO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN.

Se nos solicita por el Servicio de Movilidad, los costes imputables a cada plaza del aparcamiento subterráneo ejecutado en la Plaza de la Constitución.

Para la obtención del dato que se nos solicita, partimos del proyecto MODIFICADO presentado por la dirección facultativa, en el cual se observa:

ZONA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	Nº PLAZAS
Entreplanta	1.634,11	36
Sótano 1	2.807,81	39
Sótano 2	2.421,22	42
TOTAL	6.863,14	117

De dicho proyecto modificado se ha extraído el importe de las obras que corresponden a este aparcamiento subterráneo, obteniéndose los siguientes datos:

Capítulo 3. Movimiento de tierras	388.284,47
Capítulo 4. Cimentaciones aparcamiento	94.870,12
Capítulo 5. Estructuras aparcamiento	1.487.667,02
Capítulo 6. Distribuciones y albañilería	139.048,76
Capítulo 8. Impermeabilización	88.885,88
Capítulo 9. Carpintería Metálica y Cerrajería	193.539,22
Capítulo 10. Falsos techos	1.216,59
Capítulo 11. Solados, alicatados y chapados	204.953,70
Capítulo 12. Pintura y Señalización	40.077,87
Capítulo 13. Ascensores	17.270,04
Capítulo 14. Saneamiento aparcamiento	69.871,32
Capítulo 16. Instalación de electricidad	301.917,12
Capítulo 17. Instalación de PCI, ventilación	152.915,65
Capítulo 19. Control de Calidad	17.360,02
Capítulo 20. Gestión de residuos	42.120,00
Capítulo 21. Seguridad y Salud	41.947,81
TOTAL	3.281.945,59



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)
Servicio de Obras Pùblicas

Concejalia de Urbanismo,
Mantenimiento de la Ciudad y Vivienda
Servicio de Obras, Mantenimiento y Actividades

Estas cantidades señaladas son en Ejecución Material, a las que se deberá incrementar el porcentaje correspondiente a Gastos Generales, Beneficio Industrial, Baja de adjudicación e I.V.A., con lo que quedaría según señalamos a continuación.

Presupuesto de Ejecución Material	3.281.945,59
13% Gastos Generales	426.652,93
6% Beneficio Industrial	196.916,74
SUMA	3.905.515,26
Baja de adjudicación 23,68%	924.826,01
RESTA	2.980.689,25
21% I.V.A.	625.944,74
IMPORTE TOTAL CON IMPUESTOS	3.606.633,99

A estos gastos de obra, se le debe añadir el coste de dirección facultativa que según el volumen de obra y en función del cálculo establecido en su día para fijar dichos honorarios (Arquitecto, Arquitecto técnico y coordinación de Seguridad y Salud) quedaría en 230.862,59. A esta cantidad, debemos aplicar la baja que el ofertante realizó en su propuesta y que en concreto fue del 11.919164 por lo que estos quedarían en 203.345,70

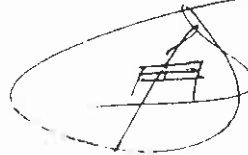
Con estos datos, obtenemos que el precio que ha repercutido sobre cada una de las 117 plazas de aparcamiento asciende a 32.563,93 €

Lo que les informamos para su conocimiento y a los efectos de cumplimentar los datos necesarios para la modificación de contrato del aparcamiento Gran Vía - Jardinillos

Majadahonda 14 de marzo de 2013

El Arquitecto Técnico Municipal

Jefe del Servicio de Obras
Mantenimiento y Actividades



Fdo Emilio Pacheco Sánchez



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(Madrid)

Servicio de Urbanismo y Vivienda/Gr

ASUNTO.- CONTESTACIÓN A ESCRITO REMITIDO POR EL SERVICIO DE MOVILIDAD, RELATIVO A OBRAS DE EJECUCIÓN DE APARCAMIENTO SUBTERRANEO EN LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN.

Por parte del Servicio de Movilidad se solicita informe sobre "Las razones, acontecimientos imprevistos o causas determinantes que hayan condicionado la necesidad de ejecución únicamente de una parte del aparcamiento, así como la necesidad de interconexión con el eje Gran Vía - Jardinillos y si está prevista una segunda fase del proyecto y cómo afecta a la zona".

Inicialmente se redacta y aprueba el proyecto de la Casa de la Música y urbanización de la Plaza de la Constitución, dicho proyecto contempla un aparcamiento con entrada por Jardinillos y posible conexión con el actual aparcamiento de la plaza de los Jardinillos:

"Extracto de la Memoria del Proyecto Básico de fecha 22 de diciembre de 2008 (Pág. 15-16).

1.3.2
APARCAMIENTO PÚBLICO

Se ha diseñado un aparcamiento público que se desarrolla en dos plantas, sótano 2 y sótano 1 cuyos recorridos se reflejan en los planos del Proyecto Básico.

De la misma forma han sido diseñados los accesos (entradas y salidas), las conexiones con el aparcamiento existente bajo la Plaza de Jardinillos y las salidas de evacuación, de acuerdo con lo regulado para este uso por el Código Técnico de la Edificación (CTE) -- Uso aparcamiento.

Los muretes de los accesos (entrada y salida) se tratan como muros vegetales

A continuación se realiza la descripción del aparcamiento para cada una de sus plantas.

1.3.2.1. Distribución

1.3.2.1.1 Planta Sótano 1:

Se diseña una rampa de acceso desde la Calle Doctor Calero que sirve de acceso en túnel a los elementos siguientes;

- Garaje privado de la Casa de la Música que ha quedado descrita en su programa
- Espacio de maniobra para la carga y descarga del escenario de la Casa de la Música, también anteriormente descrito.
- Túnel de conexión con el aparcamiento existente bajo la Plaza de Jardinillos



**AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA**
(Madrid)

Servicio de Urbanismo y Vivienda/Gr

Desde el túnel se dispone una rampa de bajada al sótano 2, quedando prohibido el acceso desde este túnel a las plazas del primer nivel, a las que se deberá acceder una vez recorrido el sótano 2. De esta forma se garantiza la ocupación progresiva del aparcamiento.

Una vez descartada la ejecución total del anterior proyecto con fecha 18 de enero de 2010 se aprueba el proyecto denominado "1ª fase Casa de la Música y Remodelación de la Plaza de la Constitución (aparcamiento parcial y urbanización)" que contempla la ejecución de una parte del aparcamiento del antiguo proyecto, con entrada desde Jardinillos y posible conexión subterránea con el aparcamiento ya existente, dejando para una 2ª Fase la construcción de la Casa de la Música y sus dos plantas de aparcamiento y servicios del edificio.

Estando en ejecución la obra descrita en el citado proyecto, se decide, por la corporación, no realizar las siguientes fases de la obra y la supresión del acceso al aparcamiento desde Jardinillos, tal como se determina y explica en el proyecto modificado por el propio Arquitecto autor del proyecto y director de las obras don Diego Pérez Medina en el extracto que a continuación se transcribe en el apartado 2.1.1.

En la última etapa de la obra se procedió a iniciar los trabajos de conexión, previa comunicación, recibiendo orden judicial de suspensión.

Extracto de la Memoria Proyecto Modificado (5ª versión), de junio de 2012

1. ANTECEDENTES.-

Con fecha Mayo de 2.009 fue redactado por el arquitecto que suscribe esta solicitud el Proyecto de Casa de la Música y Remodelación de la Plaza de la Constitución con un presupuesto de Ejecución Material (PEM = 16.353.962,60 €).

Por razones presupuestarias el Ayuntamiento de Majadahonda, tomó la decisión de acometer una primera fase de este proyecto.

En Enero de 2.010, se redactó por el mismo arquitecto el Proyecto titulado "Proyecto de Casa de la Música y Remodelación de la Plaza de la Constitución - la Fase: Aparcamiento Parcial y Urbanización", en el que se contemplaba, según se recoge en su título, la ejecución de una parte del Aparcamiento proyectado y la ejecución de las obras de urbanización en superficie, dejando para una 2ª Fase la construcción de la Casa de la Música y sus dos plantas de aparcamiento y servicios del edificio.

En este primer proyecto de la 1ª Fase se distinguían dos zonas claramente diferenciadas (Zona 1: Plaza Constitución y Zona 2: Casa de la Panadería), para poder acometer las obras de la zona 1 y con independencia de las de la Zona 2 cuya titularidad seguía siendo de propiedad privada.



**AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA**
(Madrid)

Servicio de Urbanismo y Vivienda/G

Los presupuestos de Ejecución Material de cada una de las zonas fueron los siguientes: PEM (Zona 1) = 3.544.222,93 € PEM (Zona 2) = 501.251,56 €

El PEM total ascendía a la cantidad de 4.045.474,49 €, que fue el Presupuesto total aprobado.

La Empresa adjudicataria resultó ser Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., que ofertó sobre el presupuesto de la Zona 1, una baja del 23,68 % ofertando además una serie de mejoras que se describen a continuación.

- Ejecución de las obras correspondientes a "La Casa de la Panadería, zona contigua y conexión con el aparcamiento" (Zona ,2 del Proyecto), siempre que la obra fuera comenzada con anterioridad a la fecha de finalización de la Zona 1.

- Gestión de cobro y Control de entrada y salida de vehículos durante los dos (2) primeros años del plazo de garantía, valorada en un importe de 193.070,40 €. Esta unidad, en principio, no se va a realizar, ya que la gestión de cobro y control debería efectuarla la misma empresa concesionaria del aparcamiento actual, estando pendiente de resolución.

- Suministro e instalación de los siguientes equipos, valorados en 44.583,40 €:

- Grupo de entrada standard.
- Grupo de salida standard.
- Grupo automático de pago.
- Puerta cancela para cierre del garaje.

La suma de estas dos últimas mejoras (2 y 3) ascendía a la cantidad de 237.653,80 E.

Sin embargo estas mejoras no se podrían ejecutar al haber perdido su razón de ser al plantearse la supresión, de momento, del acceso independiente desde la calle Doctor Calero.

2. - PROYECTO MODIFICADO.

2.1.- CAUSAS.-

Las causas que han producido la necesidad de redactar este proyecto que en algunos casos afectan al diseño y en otros a la mejora de la calidad, son los siguientes:

2.1.1.- Supresión del acceso desde la Plaza de Jardinillos. Nuevo trazado del túnel de conexión.-

La supresión de este acceso viene condicionada por el aplazamiento de la construcción de la Casa de la Música.

En esta situación carece de sentido realizar dos accesos al nuevo aparcamiento proyectado, uno desde el existente y otro desde el nuevo acceso, separados por



**AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA**
(Madrid)

Servicio de Urbanismo y Vivienda/Gr

escasos metros y con la incidencia de producir un gran destrozo de la Plaza de Jardinillos, con el consiguiente impacto medio ambiental y de afección a los locales existentes, que no se justifica con el escaso número de plazas proyectado en esta la Fase.

No obstante se ha dejado preparada estructuralmente la conexión con este nuevo acceso por si quisiera ejecutarse en el momento de construir la segunda fase del Proyecto (Casa de la Música y Aparcamiento restante).

Al suprimir este acceso se ha considerado conveniente modificar el trazado del túnel de conexión con el aparcamiento existente, sustituyendo el trazado curvo de proyecto por una solución recta que se ajuste mejor al nuevo sistema constructivo utilizado.

Esta modificación ha sido consensuada con el Ayuntamiento.

Este cambio representa un ahorro de - 93.048,57 E PEM

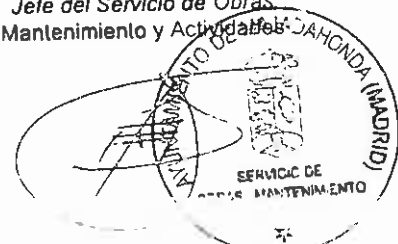
Lo que les informamos a los efectos de la tramitación de la modificación del Contrato de Gestión de los aparcamientos subterráneos en zonas del casco urbano.

Majadahonda, 15 de marzo de 2013

El Arquitecto Municipal
Jefe del Servicio de Urbanismo

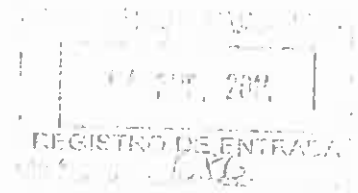
Fdo.: Pedro J. Sánchez Sánchez

El Arquitecto Tº Municipal
Jefe del Servicio de Obras,
Mantenimiento y Actividades



Fdo.: Emilio Pacheco Sánchez

Diego Pérez Medina
Arquitecto
C/ Covarrubias, 10 bajo izqda.
28010 MADRID



Sr. D. Emilio Pacheco Sánchez
Jefe del Servicio de Obras, Mantenimiento
Y Actividades.
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

CONTESTACION AL INFORME "ASUNTO.-CALCULO DEL COSTE ECONOMICO POR PLAZA DE GARAJE DEL APARCAMIENTO DE LA PLAZA DE LA CONSTITUCION EN MAJADAHONDA DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2.013.

Adjunto se presenta Informe actualizado del que ya se emitió con fecha 27 de Octubre de 2010 y que fue remitido mediante correo electrónico por el Arquitecto redactor del Proyecto y Director de la Obras, en relación con la estimación del coste de la obra realmente ejecutada del Proyecto de la Primera Fase de la Casa de la Música -Aparcamiento Parcial y Urbanización, así como la repercusión de dicha inversión por cada plaza de garaje.

En este nuevo Informe se recogen las modificaciones introducidas en el Proyecto Modificado que fue redactado con posterioridad

Lo que le comunico a los efectos oportunos

Madrid, 16 de Diciembre de 2013

El Arquitecto

Fdo Diego Pérez Medina

1.-INTRODUCCIÓN.

Con fecha 11 de Septiembre de 2 008 se formaliza Contrato de Consultoría y Asistencia Técnica del Proyecto de Ejecución y Dirección Facultativa de las Obras de Construcción de Casa de la Música y Remodelación de la Plaza de la Constitución en Majadahonda, del que se entregan las diferentes fases del mismo, hasta llegar al 11 de Mayo de 2.009 a presentar el Proyecto de Ejecución

Con anterioridad a sacar a licitación dicha obra y ante la inminencia de la gran crisis económica el Ayuntamiento se replantea la necesidad de acometer una Primera Fase de este Proyecto para lo que fué necesario redactar un nuevo Proyecto titulado "Proyecto de Casa de la Música.-1ª Fase- Aparcamiento Parcial y Urbanización, cuyo Proyecto de Ejecución se efectuó con fecha 13 de Noviembre de 2 009

El 21 de Abril de 2 010 se firma el Acta de Replanteo de Inicio de las Obras y se comienzan las mismas

Tras múltiples vicisitudes que no viene al caso relatar en este Informe se inaugura la plaza el 27 de Marzo de 2 011

Durante el transcurso de las obras se fueron detectando cambios que han sido finalmente recogidos en un Proyecto Modificado, cuyo Presupuesto es el que ha servido de punto de partida para la elaboración del presente Informe.

2.-MODIFICACIONES PROGRAMÁTICAS.

Las diferencias existentes entre el Proyecto Inicial de Casa de la Música y el Posterior destinado únicamente a la construcción de una parte del Aparcamiento y a la Ejecución de una gran Plaza de carácter provisional hasta que no se acometa el Proyecto completo, introduce una serie de desajustes económicos de la operación que es necesario asumir por todas las partes implicadas

Como puede apreciarse en los esquemas aportados numerados con los dígitos E-1 y E-2 se observa que colgado del túnel de conexión que ha sido ejecutado existían una gran bolsa de Aparcamiento destinada a los usuarios de la Casa de la Música en planta Sótano 2 con una capacidad para 150 plazas y otra pequeña bolsa de aparcamiento con capacidad para 23 plazas en Sótano 1 destinada a dar servicio a los trabajadores de la Casa de la Música El total de plazas diseñado en el Proyecto Completo, en la zona correspondiente a la Casa de la Música, era de 173

Asimismo este túnel de planta sótano 1 daba acceso a la carga y descarga del escenario del auditorio de la Casa de la Música. lo que justifica la gran altura de dichos sótanos

Por último este túnel establece la conexión co el Aparcamiento existente, habiéndose dejado para una segunda fase, la correspondiente al Primer Proyecto, la rampa de acceso contigua a la existente en la Plaza de Jardinillos dotada de una mayor altura en su embocadura que permita el acceso de camiones de carga y descarga del escenario de la Casa de la Música. Las soluciones estructurales utilizadas en la Obra correspondiente a este otro Proyecto de la 1ª Fase, han dejado prevista la conexión con dicho futura acceso mediante sencillas operaciones de demolición

3.REPERCUSIONES ECONÓMICAS POR PLAZA DE APARCAMIENTO.

El Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto Modificado del Proyecto de la 1ª Fase - Aparcamiento Parcial y Urbanización asciende a la Cifra de P.E.M.=4.213.274,39 €, de los que las partidas que realmente afectan al aparcamiento suponen un P.E.M.= 2.840.328, 53 €, cuyo desglose se realiza por Capitulos en el documento adjunto

Para obtener la cifra real del coste de la obra y por tanto la repercusión por plaza es necesario introducir las siguientes operaciones:

P.E.M.	2.840.328,53 -€
13% Gastos Generales	369.242,71 -€
6% Beneficio Industrial	170.419,71 -€
TOTAL EJECUCION POR CONTRATA	3.379.990,95 -€
 23,68 % Baja	 800.381,86.-€
TOTAL DESPUÉS DE LA BAJA (ADJUDICACIÓN)	2.579.609,09 -€

Número de plazas obtenido mediante el Proyecto modificado de la 1ª Fase
(ver esquemas E-3, E-4 u E-5) 117 plazas

Repercusión por plaza de la 1ª Fase (antes de I V A) 22.047,94 -€

Numero de plazas Obra Definitiva Construcción de Casa de la Música) 117 +173 = 290 plazas

Repercusión por plaza de obra realizada en el proyecto finalista 8.895,20 -€

Es claro que a este último importe habría que sumarle el coste de la construcción de las bolsas de aparcamiento correspondientes a la Casa de la Música, de difícil valoración actual al no existir un desglose de este uso en el Presupuesto del Primer Proyecto redactado completo

Si se utiliza el precio de repercusión incorporando el I V A actual, el precio de repercusión asciende a la cantidad de 10 763,19 €. Cifra muy similar a la manejada en el primer Informe al que se ha hecho mención que contemplaba la cifra de 10 135 € por plaza

La justificación en la similitud de ambas cifras se explica al considerar que el incremento de la Obra que se recoge en el Proyecto Modificado ha sido fundamentalmente aplicada a la Obra de Urbanización de la Plaza de la Constitución, Manteniéndose el diseño del Aparcamiento prácticamente igual que en El Proyecto de la 1ª Fase.

Madrid a 15 de Diciembre de 2.013

El Arquitecto



Fdo.: Diego Pérez Medina.

**APARCAMIENTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA PLAZA
1ª FASE DE LA CASA DE LA MESICA Y REMOD. P' LAZA**

01	TRABAJOS DEMOLICION	12 257,61
02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	255 043,45
03	CIMENTACIONES	58 153,41
04	ESTRUCTURAS	1 487 667,02
05	DISTRIBUCIONES Y ALBAÑILERÍA	133 330,78
06	CUBIERTAS	1 568,11
07	IMPERMEABILIZACIÓN	88 885,88
08	CARPINTERIA METALICA Y CERRAJERIA	121 832,86
09	FALSOS TECHOS	1 216,59
10	SCLADOS, ALICATADOS Y CHAPADOS	204 953,70
11	PINTURA Y SEÑALIZACION	40 077,87
12	ASCENSORES	17 270,04
13	INSTALACION DE SANEAMIENTO	69 871,32
14	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y RIEGO	31 769,94
15	INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	89 165,34
16	INSTALACIÓN DE PCI, VENTIL (EXT NAT Y FORAZ), Y EMERG	152.915,65
17	CONTROL DE CALIDAD	16 978,75
18	GESTIÓN DE RESIDUOS	15 422,40
19	SEGURIDAD Y SALUD	41 947,81

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

MAJADAHONDA
11 de diciembre de 2013

ARQUITECTO
DIEGO PEREZ MEDINA

PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA



ASUNTO.- NUEVO INFORME SOBRE COSTO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN.

Se nos vuelve a solicitar por el Servicio de Movilidad, el cálculo de los costes imputables a cada plaza del aparcamiento subterráneo ejecutado en la Plaza de la Constitución.

Para la obtención de la información solicitada, partimos de los datos reales del proyecto MODIFICADO presentado por la dirección facultativa, y del informe emitido por el Arquitecto autor del proyecto y director de las obras don Diego Pérez Medina de fecha 16 de diciembre de 2013, actualizando otro que emitió en fecha 27 de octubre de 2010.

Dicho informe actualizado consta de tres páginas (Introducción, modificaciones programáticas y repercusiones económicas por plaza de aparcamiento) acompañando 5 hojas relativas a planos del aparcamiento así como hoja resumen por capítulos del presupuesto de ejecución material de las obras imputables al conjunto de las plazas construidas.

No obstante el resultado al que llega el susodicho técnico es el siguiente:

Repercusión por plaza de la 1ª Fase (antes de I.V.A:) 22.047,94 €

CONSIDERACIONES:

El técnico que suscribe estima que los cálculos del coste real de las obras, efectivamente ascienden a la cantidad de 2.579.609,07 € y que las plazas construidas lo son en número de 117. No obstante discrepamos en el computo total de superficies construidas (7.140,22 m²) que consta en los planos de dicho informe ya que a nuestro entender habría que descontar la parte proporcional de dicha superficie construida imputable a las plazas no construidas adscritas a la futura Casa de la Música.

Dicha parte proporcional servirá para conectar el túnel, viales y rampas a dicho aparcamiento de la Casa de la Música y su superficie

ZONA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	Nº PLAZAS
Entrepantana	1.911,19	36
Sótano 1	2.807,81	39
Sótano 2	2.421,22	42
TOTAL	7.140,22	117



**AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)**
Servicio de Obras, Jmb

Concejalía de Urbanismo,
Mantenimiento de la Ciudad y Vivienda
Servicio de Obras, Mantenimiento y Actividades

De estas superficies se deberá restar la parte proporcional que corresponde al proyecto inicial incluido el aparcamiento de la Casa de la Música, es decir:

1.- En la entreplanta existe un Almacén para uso de este Ayuntamiento, con una superficie de	277,18 m ²
2.- Túnel de acceso.	624,85 m ²
3.- Rampa Calle Real Baja	171,08 m ²
4.- Túnel de Conexión Jardinillos	155,44 m ²

La suma de estas superficies hacen un total de 1.228,55 m², correspondiente a las 290 plazas previstas, por tanto a cada plaza de aparcamiento se le deberá asignar 4,24 m² ($1.228,55/290 = 4,24$). El número de plazas de aparcamiento que no se han ejecutado es de 173, por lo que el total de superficie a descontar deberá ser de 733,52 m² ($173 \times 4,24 = 733,52$). Por tanto la superficie sobre la que realmente se actúa para realizar el cálculo que nos ocupa es de 6.406,70 m² ($7.140,22 - 733,52 = 6.406,70$).

De dicho proyecto modificado se ha extraído el importe de las obras que corresponden a este aparcamiento subterráneo, obteniéndose los siguientes datos:

Trabajos de Demolición	12.257,61
Movimiento de tierras	255.043,45
Cimentaciones aparcamiento	58.153,41
Estructuras aparcamiento	1.487.667,02
Distribuciones y albañilería	133.330,78
Cubiertas	1.568,11
Impermeabilización	88.885,88
Carpintería Metálica y Cerrajería	121.832,86
Falsos techos	1.216,59
Solados, alicatados y chapados	204.953,70
Pintura y Señalización	40.077,87
Ascensores	17.270,04
Saneamiento aparcamiento	69.871,32
Instalación de fontanería y riego	31.769,94
Instalación de electricidad	89.165,34
Instalación de PCI, ventilación	152.915,65
Control de Calidad	16.978,75
Gestión de residuos	15.422,40
Seguridad y Salud	41.947,81
TOTAL	2.840.328,53



Estas cantidades señaladas son en Ejecución Material, a las que se deberá incrementar el porcentaje correspondiente a Gastos Generales, Beneficio Industrial, Baja de adjudicación (sin I.V.A.), con lo que quedaría según señalamos a continuación.

Presupuesto de Ejecución Material	2.840.328,53
13% Gastos Generales	369.242,71
6% Beneficio Industrial	170.419,71
SUMA	3.379.990,95
Baja de adjudicación 23,68%	800.381,86
RESTA	2.579.609,09

Considerando que esta cantidad es para el total de los 7.140,22 m² obtenemos que para los 6.406,70 nos daría 2.314.603,97

Independientemente de lo señalado, entendemos que a estos gastos de ejecución de obra, se le debe añadir el porcentaje del coste de gastos asociados correspondientes a la redacción de proyecto modificado y dirección facultativa que según el informe emitido por este Servicio en fecha 17 de octubre de 2013 que recogía:

A.- Honorarios redacción proyecto modificado:

Por todo ello para calcular el valor del mismo partimos de los siguientes datos

Porcentaje de incremento del modificado sobre inicial 1ª fase:	18,877%
Honorarios dirección (Arquitecto + Aparejador) 1ª Fase:	205.657,86 €
18,877% sobre 205.657,86 €	38.727,65 €
Honorarios dirección (Arquitecto + Arquitecto Técnico):	38.727,65 €
Honorarios dirección Arquitecto (38.727,65/2):	19.363,82 €

Dado que los honorarios de dirección suponen el 30% de la misión completa a realizar se obtiene:

Honorarios Totales x 0,30 =	19.363,82 (I V A NO incluido)
Honorarios Totales =	64.546,07 € (I V A NO incluido)

Por tanto la redacción de proyecto debería ser



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)
Servicio de Obras, jmb

Concejalía de Urbanismo,
Mantenimiento de la Ciudad y Vivienda
Servicio de Obras, Mantenimiento y Actividades

Honorarios Totales x 0,70 = 45.182,30 € (I.V.A. NO incluido)
A esta cantidad debemos aplicar la baja que el ofertante realizó en su propuesta, y que en concreto fue del 11,919164% con lo que los honorarios a percibir por la redacción del proyecto modificado, quedan en 39.726,95 € (I.V.A. NO incluido)

B.- Honorarios para la dirección facultativa:

El total de honorarios correspondientes a dirección facultativa (Arquitecto + Arquitecto Técnico + Seguridad y Salud) se modifican sobre el cálculo realizado en su día, ascendiendo estos nuevos honorarios a la cantidad de 244.197,14 €

A esta cantidad si debemos aplicar la baja que el ofertante realizó en su propuesta, y que en concreto fue del 11,919164%, con lo que los honorarios a percibir por la dirección facultativa (Arquitecto + Arquitecto Técnico + Seguridad y Salud), quedan en 215.090,88 € (I.V.A. NO incluido)

C.- Coste por adaptación de proyecto inicial a la 1ª Fase:

Por la separación de la parte del proyecto relativo a esta 1ª Fase, el adjudicatario emitió factura por importe de 20.880,00 € I.V.A. incluido, (17.694,92 € I.V.A. NO INCLUIDO).

Por todo ello, el coste total de honorarios, tanto de redacción de proyecto modificado como de dirección facultativa, asciende a la cantidad de 272.512,75 €

CONCLUSIÓN.-

COSTE POR EJECUCIÓN DE OBRAS.-

Realizando el cálculo para la obtención del precio de una plaza de garaje, resultaría lo siguiente:

2.314.603,97
----- = 19.782,94 €/Plaza (I.V.A. NO incluido)

117

COSTE POR GASTOS ASOCIADOS.-

En lo relativo a honorarios de redacción de proyecto modificado y direcciones facultativas, tenemos que señalar que el importe que hemos indicado (272.512,75 € I.V.A. NO incluido), corresponde al total de la obra, que según



**AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)**
Servicio de Obras: jmb

*Concejalía de Urbanismo,
Mantenimiento de la Ciudad y Vivienda
Servicio de Obras Mantenimiento y Actividades*

consta en el Proyecto Modificado, en las mediciones y presupuesto, asciende a 3.826.529,52 €, por tanto los 2.314.603,97 € relativos al aparcamiento suponen el 60,488334% del total.

Por ello, se debe aplicar este porcentaje para el total del coste de honorarios obtenidos, siendo por tanto:

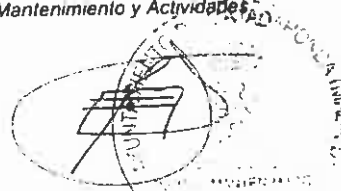
$272.512,75 \times 0,60488334 = 164.838,42 \text{ € (gastos asociados)}$

$164.838,42 / 117 \text{ plazas} = 1.408,88 \text{ €/plaza (I.V.A. NO incluido)}$

Lo que les informamos para su conocimiento y efectos.

Majadahonda 21 de enero de 2014

El Arquitecto Técnico Municipal
*Jefe del Servicio de Obras,
Mantenimiento y Actividades*



Fdo.: Emilio Pacheco Sánchez