

RESUM DE L'INFORME

Construcció de nova zona d'aigües del complex esportiu de les piscines municipals del CNG - Granollers.

CLUB NATACIÓ GRANOLLERS (CNG)

Tècnics:

Isidre Gil i Lista (Arquitecte Tècnic)

Miguel Ángel Ochoa Vaca (Aparellador i Pèrit Tasador)

Desembre 2017

L'encàrrec d'aquest Informe tècnic el realitza el CLUB NATACIÓ GRANOLLERS (CNG), amb NIF G-08500670, i domicili al carrer Lluís Companys, núm. 8 de Granollers.

Aquest encàrrec que se'ns realitza, consisteix en analitzar la documentació que ens ha estat facilitada i aportada pel CLUB NATACIÓ GRANOLLERS (CNG), referent a l'Obra en curs (actualment paralitzada) per a la construcció de la nova zona d'aigües, per tal de poder saber el cost final estimat i aproximat de l'Obra en el moment de la seva futura finalització, d'acord amb el Projecte d'obres facilitat, que ha estat redactat per l'arquitecte Sr. D. Pere Calvo Soria.

Havent consultat l'Acta de la Reunió de la Junta directiva del CLUB NATACIÓ GRANOLLERS (CNG) celebrada en data 4-2-2016 on van assistir membres de l'anterior Junta, s'indica en el punt 5. anomenat "Projecte zona d'aigües" de l'Ordre del dia que *"El vicepresident (Sr. Pere Calvo) exposa el nou projecte per la zona d'aigües, dit això, la Junta aprova el projecte i resol que aquest es porti a terme el més immediat possible"*.

S'ha aprovat el Projecte sense haver aprovat cap Pressupost respecte a aquest Projecte.

En funció de la Documentació esmentada, així com per les visites practicades al recinte de l'Obra de referència, s'ha pogut comprovar que l'execució de les mateixes en data 12-12-2017, segons inspecció ocular, està paralitzada, havent-se acabat l'estructura vertical i horitzontal; sense haver-se pogut comprovar l'execució de la resta dels capítols.

A nivell genèric, direm que s'han executat parcialment els següents Capítols del Projecte tècnic: 01. - Moviment de Terres, 02. – Fonaments, 03. – Estructures, 04. – Forjats, 08. – Paviments.

L'autor del projecte tècnic és l'arquitecte Sr. Pere Calvo Soria. L'objecte d'aquest Projecte és la construcció d'un edifici multi usos d'ús públic, amb una zona situada en planta baixa amb dues piscines lúdiques i saunes, i a la planta primera la sala de bicicletes estatiques (spinning).

El Projecte tècnic està format pels apartats corresponents, però s'observa un fet destacable, que a l'apartat "Projectes parcials i documents complementaris", on hi ha uns projectes tècnics i econòmics d'industrials de diferents rams.

El Pressupost total que s'indica a l'apartat "Amidaments i Pressupost" del Projecte tècnic d'obres signat per l'arquitecte Sr. D. Pere Calvo Soria, és de **395.283,03 €**

Segons dades referenciades i preses literalment del Pressupost del Projecte, resulta que fins a la data d'avui s'han executat, total o parcialment, només 5 Capítols del total dels 26 que s'inclouen en el Projecte, sent l'esmentat import 139.808,24 €; que respecte del total, és el **35%** executat d'Obra. Així doncs, encara mancaria un 65% per executar-se, agafant com a referència l'import del Pressupost del Projecte tècnic.

Les obres previstes en 5 Capítols, no definitivament finalitzades, segons estimació del Projecte tècnic, pugen a 139.808,24 €, si el comparem amb l'import total de la facturació del constructor CONSTRUCCIONES F. ARCE, veiem que aquest import puja a 257.339,99 €, el que suposa únicament en aquests capítols, una desviació a l'alça del 84%, el qual no és normal ni assumible ja que no entra dins dels marges normals establerts de les condicions contractuals dels plecs de condicions econòmiques de les obres de construcció.

Ademés, s'ha de tenir en compte que el CLUB NATACIÓ GRANOLLERS (CNG) ja ha pagat per altres conceptes, partides d'obra encara no executades, corresponent a pagaments al Facultatiu i a diferents Industrials per un import de 102.911,09 € (Arquitecte: 42.591,74 € + Hidroteràpia: 53.976,46 € + Altres: 6.342,89 €).

Per tant, el CLUB NATACIÓ GRANOLLERS (CNG) ha abonat fins a la data d'avui la quantitat de 360.251,08 € (257.339,99 € + 102.911,09 €).

El CLUB NATACIÓ GRANOLLERS (CNG), en base a l'Obra que s'ha de realitzar en la seva totalitat, i en funció dels Pressupostos que ha sol·licitat per conèixer el cost aproximat de l'Obra mancant per executar, ha estimat un cost de 525.861,19 €, que sumats als costos de l'Obra executada fins a la data d'avui de 360.251,08 €, dona un import total d'execució de 886.112,27 € (360.251,08 € + 525.861,19 €), als que se li haurà d'afegir les **despeses indirectes** de Llicències Municipals i honoraris Facultatius Tècnics, així com d'altres costos de despeses directes i indirectes que puguin sorgir en el transcurs de l'obra per a la seva finalització.

Si tenim en compte l'import total estimat de l'Obra un cop finalitzada, que presumiblement pujarà a 886.112,27 €, i el comparem amb l'import del Pressupost del Projecte tècnic que puja a 395.283,03 €, observem que hi ha una desviació a l'alça del 224%, el qual no és assumible ja que no entra dins dels marges establerts en els plecs de condicions econòmiques de les Obres de construcció.

També cal esmentar que s'han observat unes importants discrepàncies i irregularitats en el Document analitzat dels "Amidaments i Pressupost" inclosos en el Projecte tècnic d'Obres, ja que en l'Estat d'Amidaments hi ha un total de 28 Capítols, i en canvi, en el "Resum Pressupost" hi ha només 26 Capítols. Ademés, els imports parcials i totals tampoc es corresponen.

CONCLUSIÓ: Una vegada que hem analitzat en profunditat cadascun dels Documents que se'ns han lliurat, i havent procedit a intercanviar valors comparatius entre Pressupost de Projecte i Cost Final estimat pel CLUB NATACIÓ GRANOLLERS (CNG), devem pronunciar-nos amb dues Conclusions finals que pretenem que abarquïn les dues sol·licituds que se'ns encarreguen, és a dir:

1.- Per tot el que hem anat recollint en cadascun dels Apartats del present Informe, devem concloure que amb desviacions del 84% per un costat i del 224% per l'altra banda, es planteja una situació econòmica difícil de comprendre i pot inclús influir en la desconfiança de portar a terme l'obra fins a la seva finalització, sense cap altre Document que feacement confirmi la conveniència de finalitzar l'Obra, encara que sigui sense entrar en el Muntant Econòmic General de l'entitat del CLUB NATACIÓ GRANOLLERS (CNG).

2.- EL CLUB NATACIÓ GRANOLLERS (CNG) ens sol·licita que amb totes les reserves que la situació planteja, ens definim amb respecte a l'import econòmic per a la finalització de l'Obra en el seu conjunt. Estimem que en funció del Projecte tècnic, en funció de la Documentació que se'ns ha facilitat, en funció de la Documentació obtinguda per part dels tècnics informants, i per l'experiència que podem aportar a la situació actual, direm que l'import econòmic final de l'execució de la mateixa, estimem que estarà en la franja econòmica situada entre els 1.025.000 € i 1.075.000 € (imports sense IVA), en el supòsit de la veracitat del Projecte tècnic i/o de vicis ocults no detectats. Lògicament, en el moment que disponguem dels Pressupostos sol·licitats per la nostra part, procedirem a enquadrar econòmicament l'import total final estimat de l'Obra que estem analitzant i li transmetrem a la Junta Rectora del CLUB NATACIÓ GRANOLLERS (CNG).

NOTA IMPORTANT: TOTS AQUESTS IMPORTS INDICATS SÓN SENSE IVA.

ANNEX INFORME

FASE 1: TANCAMENT DE L'EDIFICI (de forma definitiva).

El cost aproximat de realitzar els tancaments de l'edifici de la nova zona d'aigües, on es podria dir que es correspondrien amb els capítols de Coberta, Façanes i Instal·lació de Sanejament, del Projecte tècnic de l'arquitecte Pere Calvo Soria, tot i ser d'una manera **definitiva** l'execució dels treballs en concret de la coberta, s'ha estimat fer-ho amb un sistema constructiu més econòmic que el previst en el Projecte, on segons pressupostos aportats pel CNG i altres dades pròpies, el cost total estimatiu d'executar la Fase 1 (tancament de l'edifici d'una manera “definitiva”) seria d'aproximadament **50.250 €**

NOTA IMPORTANT: Imports sense IVA. Aquest import és estimat, i fa referència a l'execució dels tancaments de l'edifici, tot i ser d'una manera definitiva, però NO exactament igual als materials d'acabat definitius previstos en el Projecte tècnic de l'arquitecte Pere Calvo Soria, ja que la coberta s'ha canviat el sistema constructiu, passant d'una coberta enjardinada prevista en el Projecte a una coberta plana no transitable prevista en aquesta valoració.

FASE 2: EXECUCIÓ PLANTA PRIMERA – SALA “SPINNING” (de forma definitiva).

El cost aproximat de realitzar l'execució de la Planta Primera de l'edifici corresponent a la “Sala Spinning” de l'edifici de la nova zona d'aigües, d'una manera **definitiva** apte per al seu ús esportiu, amb les diferents partides dels capítols corresponents del Projecte tècnic de l'arquitecte Pere Calvo Soria, on el cost total estimatiu d'executar la Fase 2 (Sala “Spinning” de la Planta Primera també de manera definitiva) seria d'aproximadament **149.315 €**

El cost total estimatiu d'executar la Fase 1 (tancaments exteriors edifici de manera definitiva) i la Fase 2 (Sala “Spinning” de la Planta Primera també de manera definitiva) seria d'aproximadament **199.565 €** (50.250 € + 149.315 €).

Amb aquest import total estimatiu de 199.565 € de la Fase 2, també s'inclou el cost econòmic d'execució estimatiu de la Fase 1.

NOTA IMPORTANT: Imports sense IVA. Aquest import és estimatiu, i només fa referència a l'execució de la Planta Primera – Sala “Spinning” de l'edifici d'una manera definitiva, apte per al seu ús esportiu (amb els materials d'acabat definitius previstos en el Projecte tècnic de l'arquitecte Pere Calvo Soria) com poden ser: tancaments exteriors, paviments, cel ras, revestiments, fusteries exteriors, tot tipus d'instal·lacions (elèctrica, il·luminació, ventilació, climatització, contraincendis, audiovisuals, comunicació, seguretat, protecció); i també s'inclou els accesos, com poden ser acabats de l'escala interior i exterior, i la instal·lació de l'ascensor.

Tècnics:

Isidre Gil i Lista (Arquitecte Tècnic)

Miguel Ángel Ochoa Vaca (Aparellador i Pèrit Tasador)

Desembre 2017