

**PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN LA CONVOCATORIA
PÚBLICA QUE EFECTÚA EL AYUNTAMIENTO DE ARANDA DE
DUERO Y QUE TIENE POR OBJETO LA ENAJENACIÓN DE LOS
TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITOS EN CALLE SAN
FRANCISCO, 42, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR
EXPLOTACIÓN DE UNA PLAZA DE TOROS CON CUBIERTA MÓVIL
Y USOS POLIVALENTES.**



SUMARIO

1. **Condiciones de la Licitadora.**
2. **Memoria pormenorizada de las actividades de la Licitadora y de su equipo directivo en la explotación de Plazas de Toros.**
3. **Proyecto empresarial.**
 - 3.1. Servicios a prestar.
 - 3.2. Identificación de las necesidades de los usuarios.
 - 3.3. Sistema organizativo del personal y del centro.
 - 3.4. Gestión de la calidad.
 - 3.5. Plan de viabilidad económica.
4. **Proyecto constructivo.**
5. **Inversión total prevista.**
6. **Oferta económica.**

Precio de los terrenos y canon para el uso de la Plaza de Toros.
7. **Ejecución de las obras.**
8. **Otras mejoras.**



1.- CONDICIONES DE LA LICITADORA.

La Licitante de esta Proposición es la compañía mercantil "TOROS RICOR, S.L." constituida por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid Don Alberto Mateos Arroyo, el 2 de junio de 2000, con el número 1418 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 15.410, Libro 0, Folio 73, Sección 8, Hoja nº M-258699, Inscripción 1ª.

Está domiciliada en Madrid, Avda. de Pío XII, nº 61, portal 2, Bajo Izquierda, D.P. 28016, y tiene asignado el CIF B-82684788.

Comparece en nombre y representación de la Licitante en esta Proposición Don Ricardo del Río González, como Administrador Único de la entidad según escritura de constitución de la sociedad, otorgada el 2 de junio de 2000, ante el Notario de Madrid Don Alberto Mateos Arroyo, con el número 1418 de su protocolo como ya se indica en el primer párrafo de la presente.

El capital social es actualmente de 30.050,61 euros, representado por 1000 participaciones de 30,05060 euros cada una, que están totalmente suscritas y desembolsadas. Si se le adjudicara el Concurso los Socios tienen la intención de aumentar el Capital hasta seiscientos mil euros (600.000 euros), incrementando en dicha medida los fondos propios.



Sus Socios son los siguientes:

- **DON VICTORIANO DEL RÍO CORTÉS**, accionista mayoritario, a él le pertenece el 50% de la sociedad, ganadero de reconocido prestigio desde hace más de 30 años, especializado en construcción y diseño de Plazas de Toros. Propietario del Hierro y de la ganadería "VICTORIANO DEL RÍO CORTÉS".
- **DON FELIPE-JOSÉ HERRERO MEDINA**, con participación significativa en la sociedad, propietario y organizador de los festejos taurinos de la Plaza de Toros de San Sebastián de los Reyes (Madrid), que es la segunda feria de la comunidad de Madrid a la que acuden las ganaderías del mayor prestigio y las primeras figuras del escalafón desde hace más de 17 años.
- **DON VICTORIANO DEL RÍO GONZÁLEZ**, ganadero, gestor del Hierro "TOROS DE CORTÉS", Aparejador, Socio mayoritario de la Entidad Mercantil dedicada a la actividad de la construcción "COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE CONSTRUCCIONES PROYECTOS Y SERVICIOS, S.L" (PROCONSE, S.L).
- **DON RICARDO DEL RÍO GONZÁLEZ**, ganadero, titular del Hierro "TOROS DE CORTÉS", Socio mayoritario de la Empresa Aseguradora "GESTIMVER, S.L."



- **DOÑA ALICIA-GREGORIA DEL RÍO GONZÁLEZ**, Asesora Fiscal, Abogada, especializada en la explotación de Plazas de Toros, colaboradora en la gestión de la ganadería "TOROS DE CORTÉS".

- **DOÑ PABLO DEL RÍO GONZÁLEZ**, Colegiado en Arquitectura, Ganadero, gestor de "TOROS DE CORTÉS", y propietario-gestor de Gestimver Valoraciones, S.L.

Todos los accionistas son de nacionalidad española.



La citada sociedad tiene, como indican los artículos segundo y tercero de sus Estatutos, el siguiente **objeto social**:

“ARTÍCULO 2º.- La sociedad tiene por objeto:

La compra de ganado vacuno, así como la organización de cualesquiera clase de espectáculos, incluidos los taurinos.

La construcción, adquisición, venta, explotación y arrendamiento de cualesquiera clase de bienes inmuebles, sean rústicos o urbanos.

Y la explotación y construcción de Plazas de Toros en todas sus modalidades.

Las actividades enumeradas anteriormente, podrán ser desarrolladas por la sociedad de modo indirecto, total o parcialmente, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo”.

“ARTÍCULO 3º.- Quedan excluidas del objeto social, todas aquellas actividades para el ejercicio de las cuales la Ley exigiese requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social, algún título profesional, autorización administrativa o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades se habrán de realizar mediante una persona que ostente esta titularidad profesional y en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos”.



La Sociedad está regida por la Junta General de Socios y administrada y representada, con las facultades establecidas en el artículo 18 de sus Estatutos Sociales, por un Administrador Único, nombrándose para este cargo en la escritura fundacional a Don Ricardo del Río González, provisto de DNI 2.623.057-E, con cargo actualmente vigente.

Desarrolla desde su fundación la actividad de organización de toda clase de espectáculos en Plazas de Toros en virtud de "Contrato Administrativo de adjudicación de la explotación de la Plaza de Toros de Aranda de Duero y Festejos Taurinos Tradicionales" celebrado con el Excmo. Ayuntamiento de Aranda de Duero para el año 2000, prorrogado posteriormente durante los años 2001 y 2002, Contrato que ha terminado con la actual Convocatoria Pública para la enajenación de los terrenos de propiedad municipal en donde se encuentra sita la Plaza de Toros, a fin de su derribo, construcción y posterior explotación de una nueva plaza de toros con cubierta móvil para usos polivalentes.

Dado que TOROS RICOR, S.L. es titular del proyecto base y anteproyecto del edificio de la nueva Plaza de Toros, redactado por el Técnico D. José Antonio de Benito Arribas; del compromiso que detenta con dicho Doctor Arquitecto, y de ser titular de la documentación acreditativa del compromiso previo con las empresas constructoras "OBRAS Y PROYECTOS GARPI, S.L.- PROCONSE,S.L.", clasificada de acuerdo con lo que se exige en el Pliego de Cláusulas Administrativa y Técnicas que nos ocupa, estimamos que TOROS RICOR, S.L reúne las condiciones requeridas para optar a la adjudicación de la convocatoria



pública que efectúa el Ayuntamiento de Aranda de Duero, a la cual concurre como Licitante.

Por último, hemos de expresar, que la proposición que realizamos contiene el inalterable compromiso de la adquisición de los bienes y terrenos de propiedad municipal, sitos en calle San Francisco, nº 42, y la obligación de construir y explotar del modo más adecuado sobre los mismos una Plaza de Toros con cubierta móvil y usos polivalentes, así como también la celebración de los espectáculos taurinos durante las Fiestas Patronales y el cumplimiento de los demás requisitos y condiciones que se establecen en el Pliego de Cláusulas Administrativas y Técnicas que ha de regir la Convocatoria Pública que efectúa el Ayuntamiento de Aranda de Duero que ahora nos ocupa; contenido de la citada Convocatoria Pública y el Pliego de Cláusulas Administrativas y Técnicas que la licitadora declara conocer plenamente y se compromete a observar.



2.- MEMORIA PORMENORIZADA DE LAS ACTIVIDADES DE LA LICITADORA Y DE SU EQUIPO DIRECTIVO EN LA EXPLOTACIÓN DE PLAZAS DE TOROS.

La Licitante, como ya hemos dicho, ejerce su objeto social de organización de espectáculos incluidos los taurinos y de explotación de Plazas de Toros, a través de la ejecución del Contrato Administrativo para la adjudicación de la explotación de la Plaza de Toros de Aranda de Duero y Festejos Taurinos Tradicionales del año 2000, suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Aranda de Duero el 11 de agosto de 2000.

La Comisión de Gobierno del Ilustrísimo Ayuntamiento de Aranda de Duero, dado el éxito de los Festejos celebrados en el año 2000, adoptó el acuerdo de prorrogar el Contrato con la empresa "TOROS RICOR, S.L", adjudicataria de la Plaza de Toros de Aranda de Duero, comprendiendo dicha prórroga hasta la celebración de los Festejos del año 2002.

Por tanto, ejerció su actividad de organización y explotación de espectáculos taurinos en la citada Plaza de Toros sin haber defraudado las esperanzas de la afición, ni la confianza del Excmo. Ayuntamiento de Aranda de Duero, durante las temporadas 2000, 2001 y 2002, en la que celebró 15 espectáculos, según el siguiente detalle:



AÑO	CORRIDAS	NOVILLADAS	TOTAL
	TOROS	PICADAS	FESTEJOS
2000	4	1	5
2001	4	1	5
2002	5		5
TOTAL	13	2	15

En dichos espectáculos, **actuaron las mejores ganaderías**, como la de Torrestrella, la de Don Victoriano del Río Cortés, El Ventorrillo, Algarra Polera, Antonio Bañuelos, Jandilla, Zalduendo y Sánchez Arjona; **matadores** como Enrique Ponce, El Juli, Joselito, Manuel Caballero, Eugenio de Mora, El Fandi, Antonio Ferrera, Jesulín de Ubrique, Vicente Barrera, Uceda Leal, Morante de La Puebla, Finito de Córdoba, Luis Francisco Esplá, El Cid, Miguel Abellán, El Califa, César Jiménez, José Luis Bote, José Ignacio Ramos, El Tato, Juan Mora, Juan Bautista, Pepín Jiménez, Juan José Padilla, Javier Valverde, Roberto Martín Jarocho; novilleros como Leandro Marcos, Salvador Vega y la máxima figura del toreo a caballo Pablo Hermoso de Mendoza.

También se han organizado los festejos populares de suelta de vaquillas que anualmente se celebran en las Fiestas Patronales de Nuestra Señora de las Viñas de Aranda de Duero, resultando de gran éxito para el público debido a la elección de las reses y medios empleados.

Sin embargo, en el desarrollo de nuestra memoria los méritos los reúne fundamentalmente sus Socios y Equipo Directivo.



Ya hemos dicho que es Socio Mayoritario **Don Victoriano del Río Cortés**, propietario de la Finca de ganado bravo "El Palomar" sita en Guadalix de la Sierra (Madrid) donde pasta la ganadería brava de su propiedad que le ha dado un prestigio de alcance nacional como ganadero siendo él, la sexta generación de ganaderos en su familia, con un historial a sus espaldas de más de 40 trofeos taurinos entre los que se destacan triunfador de la Feria de las Ventas de Madrid 1.995, todos los de la Feria de la Real Maestranza de Caballería de Sevilla del año 2.001 y el de la revista taurina "6 toros 6" como ganadero del año 1.999.

Además Don Victoriano ejerce la actividad de Constructor, habiendo adquirido renombre en la edificación de Plazas de Toros. Entre sus obras están las 5.000 nuevas localidades y la cubierta de la Plaza de Toros de Pontevedra, modélico coso taurino que ha sido la primera plaza cubierta de España, perfectamente adaptada al entorno en la zona más monumental de una ciudad tan singular como Pontevedra, adaptándola a una ciudad de mar.

Otros socios que también reúnen enormes méritos son el Administrador Único **Don Ricardo del Río González**, propietario del Hierro de la ganadería "Toros de Cortés".

El empresario taurino **Don Felipe Herrero Medina**, un importante activo para TOROS RICOR, tanto por su personalidad como por su experiencia en el mundo de los toros ya que es propietario y gerente de uno de los más famosos cosos de la Comunidad de Madrid.



Nos referimos a la Plaza de Toros de San Sebastián de los Reyes, que constituye la segunda Feria en la comunidad de Madrid por su importancia y número de festejos, a la que acuden desde hace más de 17 años las ganaderías punteras de la cabaña nacional y las primeras figuras del escalafón, organizando más de 10 festejos al cabo del año, basándose exclusivamente en las máximas figuras del escalafón.

Entre los reconocimientos más importantes destaca el recibido el pasado año 2.000 como la plaza de toros de tercera categoría mejor regentada.

Así mismo, **se cuentan con todas las instalaciones y medios necesarios para el manejo y organización del ganado bravo, bueyes... imprescindible para la organización de una feria taurina de la envergadura de Aranda de Duero.** De este modo se facilita la elección, depósito o acceso a un ganado tan especial y de difícil manejo como es el bravo, **todo esto a menos de una hora de Aranda de Duero, en actividad y mejora constante, como es la finca de D. Victoriano del Río Cortés.**

En resumen, podemos decir que son Socios de la Licitante: Ganaderos, Empresarios Taurinos, Constructores, Colegiados en Arquitectura y Abogados cuyos méritos estimamos que justifica y garantiza a ese Excmo. Ayuntamiento no sólo la construcción de una nueva Plaza de Toros en Aranda de Duero, sino que las Fiestas Patronales de Aranda de Duero se llevarán siempre a cabo por una organización empresarial contrastada, que cuenta con la suficiente experiencia para garantizar la calidad de los festejos taurinos que se celebren.



3.- PROYECTO EMPRESARIAL.

3.1.- Servicios a prestar.

Se oferta la construcción de una Plaza de Toros con una capacidad para 5.500 espectadores, un 50% de las localidades en asiento de madera y un 50% en asiento corrido de cemento.

Contará además, con un escenario desmontable en madera de más de 220 metros cuadrados, de montaje rápido.

Estas dotaciones cuyo diseño le dota de la máxima luminosidad al emplearse para su cubierta en un tercio de la misma una superficie opaca y en el resto materiales que permitan pasar al menos el 90% de la luz natural unidas a su condición de Plaza Cubierta, hace que pueda dedicarse a usos polivalentes, en los que convivan la celebración de festejos taurinos con otros múltiples espectáculos de carácter musical, deportivo, cultural, etc.

Si la Plaza tiene un aforo de 5.500 espectadores para los festejos taurinos y otros espectáculos deportivos (tenis, baloncesto, boxeo, lucha americana.....) en el caso de espectáculos musicales, teatrales y demás culturales en donde haya que utilizar el escenario desmontable, su aforo no será muy inferior, pues si quedan invalidadas por el escenario desmontable parte de las localidades utilizables en los festejos taurinos, su pérdida se compensará en parte con las localidades que permita el ruedo de la Plaza.



En otras utilizaciones lúdicas se podrá contar con un aforo incluso superior al de los festejos taurinos.

Todo ello nos indica la importancia que la Plaza de Toros puede tener para Aranda de Duero a la hora de su utilización, que permitirá la asistencia de gran número de sus vecinos

Esto por sí solo, otorga a Aranda de Duero un Centro que ahora no posee y del que es difícil que esté dotada.

Además, al llevar a efecto la edificación de la Plaza, concebimos otros usos.

Así, si el Excelentísimo Ayuntamiento de Aranda lo tiene a bien y lo encuentra de interés social, pretendemos construir:

a) Una red de piscinas con las características siguientes:

- Una cubierta y climatizada para todos los usos, de 25 metros por 7 metros aproximadamente.
- Otra piscina cubierta y climatizada con mayor grado de temperatura, destinada a rehabilitaciones y usos médicos, que servirá como medio de tratamiento de lesiones, incapacidades y otras enfermedades.



- También contará con una tercera de dimensiones más reducidas, pero con una climatización a 38 grados centígrados, lo que permitirá también hidromasajes con fines médico-terapéuticos.

Además, se pretende aprovechar los espacios libres del ruedo para la celebración de todo tipo de deportes generando un complejo deportivo y de ocio cuyo objetivo es:

PROMOCIONAR Y FAVORECER la salud y el bienestar social a través de la actividad física, el ocio y la cultura desde una instalación innovadora y vanguardista.

PRODUCTOS Y SERVICIOS.

Ofrecer una amplia gama de actividades y servicios.

SERVICIOS DEPORTIVOS.

- Asesoramiento médico-deportivo
 - Reconocimiento médico básico
 - Reconocimiento de aptitud deportiva
 - Estudio antropométrico
 - Dietética y nutrición deportiva
- Fisioterapia
 - Masaje deportivo
 - Masaje de relajación
 - Drenaje linfático
 - Osteopatía
 - Quiropraxía
- Hidroterapia
 - Piscina de 27°, 30° y 38°.
 - Termas (sauna, spa, baños turcos, etc)



- Rehabilitación motriz
 - Programas de educación y reeducación de disfunciones posturales (espalda, rodilla, etc).
 - Programas de reentrenamiento de lesiones deportiva y traumatismos.

- Rehabilitación cardiovascular
 - Programas de prevención para poblaciones de riesgo
 - Programas de reentrenamiento para patologías cardíacas específicas.

SERVICIOS CLUB DEPORTIVO SOCIAL.

Actividades recreo-deportivas

- Campeonatos sociales y populares:
 - Fútbol 3
 - Voley playa
 - Paddell
 - Básquet 3
 - Etc.

- Competiciones:
 - Oficiales
 - Nacionales
 - Locales
 - Etc.

- Master-class
- Viaje-aventuras
- Actividades de ocio infantil y familiar.

- Actividades socioculturales
 - Reuniones
 - Actos sociales
 - Congresos
 - Promociones
 - Fiestas (Nochevieja, Carnaval)



- Equipos de competición
 - Natación
 - Aerobic
 - Fútbol
 - Paddell
 - Etc.

SERVICIO DE FITNESS Y WELLNESS

- Iniciación y perfeccionamiento deportivo
 - Natación (todo tipo de cursos y niveles)
 - Socorrismo
 - Aerobic
 - Escuelas deportivas
 - Paddell
 - Golf
 - Multiaventura
 - Voley
- Fitness (sesiones colectivas)
 - Gimnasia de mantenimiento
 - Body Pump
 - Body Combat
 - Ciclismo de interior
 - Step
 - Aerobic
 - Yoga
 - Etc.
- Fitness (sala de musculación y cardiovascular)
 - Equipamiento de última generación
 - Entrenadores cualificados
- Otras actividades
 - Cursos de pre y post-parto
 - Actividad física 3ª Edad
 - Actividad física para discapacitados



SERVICIO DE RESTAURACIÓN Y OCIO FAMILIAR

- Cafetería-bar
- Fiestas de cumpleaños
- Parque infantil

SERVICIOS DE ALTO RENDIMIENTO

- Planificación y organización de entrenamientos específicos para atletas y opositores.

SERVICIO DE ESTETICA.

- Peluquería exprés
- Belleza
- Depilación
- Tratamientos con fangos, algas y barro.

SERVICIOS DE OCIO-ESPECTÁCULO

- Conciertos de música
- Exhibiciones deportivas de calidad
- Exhibiciones y exposiciones culturales

b) Se ofrece también para los períodos invernales, el montaje de una pista de hielo para patinaje, que contará con profesores cualificados y personal adecuado.

Nuestro proyecto es ambicioso, no ofertamos sólo construir una nueva Plaza de Toros, sino que pretendemos hacer un Centro Dotacional que complemente los servicios prestados a los vecinos de Aranda de Duero, de tal forma que se convierta en un Bien de Interés Social.



3.2.- Identidad de las necesidades de los usuarios.

Ya hemos expresado en el apartado anterior que la Licitante no se contenta con construir una nueva Plaza de Toros, sino que a través de sus múltiples servicios y destinos de los locales, va a hacer que la construcción de la nueva Plaza de Toros pueda ser, un Centro Dotacional para los vecinos de Aranda de Duero y que las necesidades cubiertas por este Centro lo conviertan en un Bien de Interés Social.

Por tanto, a través de nuestro Proyecto intentamos dotar a los vecinos de Aranda de Duero de múltiples y nuevos servicios que hemos identificado como necesidades para los mismos, al atender no sólo a usos de espectáculos taurinos, culturales, musicales, de exposición, lúdicos, médicos, de restauración, y de múltiples necesidades a prestar que hace que la nueva Plaza de Toros se convierta en un Bien Asistencial para Aranda de Duero.



3.3.- Sistema organizativo del personal y del Centro.

El Staff de la nueva Plaza de Toros de Aranda de Duero, se compondrá de los siguientes Directivos:

- DON VICTORIANO DEL RÍO CORTÉS, que desempeñará la Dirección General de Construcción, asuntos taurinos, otros espectáculos y supervisión total del Proyecto.
- DON RICARDO DEL RÍO GONZÁLEZ, Gestor de asuntos taurinos y Coordinador General de todos los espectáculos.
- DON FELIPE-JOSÉ HERRERO MEDINA, Adjunto a la Dirección de asuntos taurinos.
- DON PABLO DEL RÍO GONZÁLEZ, como Colegiado en Arquitectura Adjunto a la Dirección de Construcción, Mantenimiento y Mejora de la edificación.
- DON VICTORIANO DEL RÍO GONZÁLEZ, Arquitecto Técnico y Director de la Construcción y realización de las obras.
- DOÑA ALICIA DEL RÍO GONZÁLEZ, Directora General de Administración y de Recursos Humanos.



Además se contará con los siguientes Profesionales de experiencia en los negocios taurinos: DON PATRICIO SANZ RUBIO, Jefe de Contabilidad; DON SANTIAGO BLANCO PLAZA Jefe de Taquillas, DON JOSÉ ANTONIO HERNANSAINZ Aparejador, Auxiliar de la dirección de la obra, Delineante y Topógrafo de los Proyectos.

Por último, se prevé que en el caso de que la Licitante sea Adjudicataria se crearán además, los siguientes puestos de trabajo: Conserje del edificio, y el número necesario de puestos de trabajo con su distinta cualificación para atender a los diversos servicios prestados por la nueva Plaza de Toros en un número no inferior a siete.

Como centros de trabajo la Licitante contará con una oficina estable en la nueva Plaza, de la que dependerán todos sus servicios tanto interiores como exteriores y con una Central en Madrid, en Avenida de Pío XII, nº 61, portal 2, bajo B, la cual presentará enormes ventajas para la contratación de ganaderías, matadores y otros espectáculos.



3.4.- Gestión de la calidad.

El ambicioso Proyecto ofertado unido a la que estimamos experiencia e idoneidad del Staff de la Plaza, no debemos olvidar los conocimientos taurinos al formar parte de él un ganadero de prestigio como Don Victoriano del Río Cortés, y un empresario taurino con experiencia consolidada por organizar la segunda Feria de la comunidad de Madrid Don Felipe-José Herrero Medina, y la proyección de futuro del Proyecto con los cuatro hijos de D. Victoriano del Río Cortés, todos ellos intervinientes en la propiedad y en la dirección de la plaza con gran cualificación profesional, hacen que el Ayuntamiento de Aranda de Duero, pueda tener plena confianza en la calidad (como ya se ha demostrado con los memorables carteles de los años 2000, 2001 y 2002) de los festejos taurinos a celebrar en sus Fiestas Patronales.

A todo ello, se une las distintas profesiones y experiencia de los demás Directivos, así como la colaboración de otros profesionales que en su momento se requieran, acreditando todos ellos la calidad de los demás servicios prestados en la nueva Plaza.

Teniendo asegurado este grupo de personas en el presente y futuro de la explotación de este complejo de ocio y cultura.



3.5.- Plan de viabilidad económica.

Sobre la viabilidad económica del Proyecto debemos de ser conscientes de que una oferta tan generosa como la que proponemos no puede producir rentabilidad a corto plazo.

Tendrá que transcurrir como mínimo un ciclo de 30 años, pensemos en el mantenimiento que la nueva Plaza exige, en el que no se van a escatimar tampoco recursos financieros, para poder hablar de rentabilidad económica.

Sin embargo podemos ofrecer, en base al conocimiento que la Licitante tiene de Aranda de Duero, los beneficios antes de amortizaciones que durante el primer año la nueva Plaza se encuentra en condiciones de producir:

- Festejos taurinos	90.152 euros.
- Bares	12.020 euros.
- Almohadillas	6.000 euros.
- Carnes	1.200 euros.
- Otros espectáculos	24.000 euros.
- Piscinas	<u>24.000 euros.</u>
TOTAL.....	157.372 euros



4.- PROYECTO CONSTRUCTIVO.

MEMORIA GENERAL DE OBRAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PROPUESTOS, DE CALIDADES Y JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

ANTEPROYECTO: CONSTRUCCIÓN DE UNA PLAZA DE TOROS CON CUBIERTA MOVIL PARA USOS POLIVALENTES.

SITUACION: PLAZA DE TOROS, ARANDA DE DUERO (BURGOS),

REDACCIÓN DEL PROYECTO:

ENRIQUE PADIAL E HIDALGO

JOSE ANTONIO BENITO ARRIBAS.

ARQUITECTO: JOSE ANTONIO BENITO ARRIBAS

EN LA PRESENTE MEMORIA SE VAN A DESCRIBIR LAS CARACTERÍSTICAS DE NUESTRA PROPUESTA PARA LLEVAR A CABO LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PLAZA DE TOROS CON CUBIERTA MÓVIL PARA USOS POLIVALENTES, PARTIENDO DEL DERRIBO DE TODAS LA EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SOLAR, OBJETO DEL CONCURSO.



Los técnicos autores de la presente propuesta y por lo tanto autores del posterior proyecto de ejecución son:

1. Enrique Padiál e Hidalgo, en calidad de director gerente de la sociedad "ESTUDIO PADIÁL GAVIAN.ARQUITECTURA Y URBANISMO,S.L." con CIF : B-82638289 y domicilio social en la Urbanización Montepíncipe.Pº de los Castaños 2-Dpdo.Boadilla del Monte-28660-MADRID
2. D. José Antonio Benito Arribas, arquitecto colegiado 458, del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Burgos, en representación de Estudio de Arquitectura Benito Arribas S.L., C.I.F. B-09336439, con domicilio en C/ Jerez nº 21, bajo B, Burgos, inscrita en el Colegio de Arquitectos de Castilla y León con el nº 90052, quien también se hará cargo de la dirección de obras de este proyecto.
3. El arquitecto técnico responsable de la dirección de obra y autor de los planes de Seguridad e Higiene es D. Victoriano del Río González, colegiado número 10.224.

La propuesta que presentamos en este anteproyecto se ajusta a los términos establecidos en el concurso ,tratándose de una plaza de toros de usos múltiples que se presenta con una geometría abierta y marcando su identidad con el entorno en el que se ubica.



La nueva Plaza de Toros se entiende en un concepto que permite su uso durante todo el año, admitiendo todo tipo de espectáculos, y que a su vez es capaz de alojar espacios para un a piscina cubierta y locales comerciales.

Partiendo desde la geometría circular del coso se mezclan volúmenes geométricos que alojan otros usos y servicios de la plaza y enmarcan su fachada; arco apuntado en forma de Yelmo recordando la imagen medieval de la Castilla del Cid, definen la portada y anillo perimetral a modo de soportal que enmarcan la edificación .

Al norte el volumen edificatorio de servicios dedicados a toriles y piscina cubierta se adapta al límite del solar, dejando libre al sur la fachada de la plaza, retranqueada, respecto a los límites del solar diseñando una zona de acceso libre de todo tipo de obstáculos que permite presentar su fachada al núcleo urbano.

La plaza se hunde 1,5 m respecto a la rasante de acceso, que queda alineada con la acera actual, permitiendo con una suave pendiente el acceso al ruedo, de tal forma que las gradas se elevan, integrándose en las edificaciones del entorno. Bajo las gradas se diseñan los locales comerciales, destinados a alojamiento de distintas actividades, sin interferir el diseño de sus fachadas en la imagen de la plaza, al encontrarse su acceso enmarcado por el soportal que recordando la arquitectura popular de Castilla, tamiza la luz a través de los arcos y potencia la facha de Plaza de Toros, con el juego de la luces y las sombras, acentuado con el color y textura de los materiales.



La Portada, aloja el núcleo de comunicaciones verticales , situándose dos escaleras y dos ascensores para permitir la accesibilidad del minusválido a la grada superior , recorriendo la terraza que sobre el soportal, abraza a la mitad de la Plaza.

La Normativa vigente ha condicionado el diseño de la Plaza, por las dimensiones de vomitorios pasillos, escaleras, asientos, dotación de servicios y accesibilidad. Precisamente por esta razón ha sido necesario hundir la plaza 1,5m respecto al nivel de acceso permitiendo el acceso a las gradas conforme establece la normativa.

El presente anteproyecto plantea una propuesta, que necesariamente en el proyecto de ejecución será objeto de modificaciones , al evaluarse a una menor escala el dimensionado de instalaciones y servicios.

El esquema de accesos, reflejado gráficamente en los planos ha sido fundamental en la ubicación de las instalaciones en el proyecto, que se presentan en distintas áreas diferenciadas por color , pudiéndose distinguir las siguientes:

- Coso
- Gradas
- Aseos y Servicios.
- Local Comercial
- Enfermería
- Oficinas
- Capilla.



- Museo Taurino
- Piscina Cubierta y Fitness.
- Almacén.

La plaza que se ha diseñado en este anteproyecto ha tenido en cuenta la normativa aplicable para plazas de toros y recintos aptos para la celebración de espectáculos taurinos, obteniéndose un aforo en esta propuesta de 5.500 localidades.

La solución planteada, viene regulada por los condicionantes de evacuación que han obligado a una propuesta de diseño definiendo en primer lugar la ubicación de distintos vomitorios, que a su vez definen como consecuencia del aforo de la plaza y la dimensión mínima de los asientos establecida por la normativa, el diámetro final de la plaza de toros.

La plaza de toros diseñada presenta un foso de 45.00 m de diámetro y un diámetro exterior de toda la plaza de 78,45 m.

Es muy importante dejar claro que la propuesta de este anteproyecto no debe delimitar los diseños de los proyectos de ejecución, admitiéndose cualquier solución que mejore tanto la plaza como la cubierta, entendiéndose este anteproyecto como un punto de partida para el posterior proyecto de ejecución.

Las obras proyectadas se adaptan a lo establecido por la normativa de aplicación en la materia, resaltando que en este anteproyecto se ha señalado de forma esquemática todas y cada una de



las instalaciones que debe contemplar la nueva plaza de toros, por tratarse de un anteproyecto:

La nueva Plaza de Toros, cumple con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

El objetivo prioritario del Anteproyecto es el de diseñar una plaza de toros con cubierta móvil que permita el uso de un recinto de una forma polivalente, por lo tanto es evidente que en el diseño aparecen una serie de salas y dependencias que permitan otro uso distinto del relacionado con los toros propiamente dicho y por lo tanto pueda ser usada durante los 365 días del año para todo tipo de actividades.

La climatología que sufrimos en esta zona hace necesario que para poder permitir que la plaza tenga una serie de espectáculos durante todo el año, sea preciso cubrirla de tal forma que una parte de la misma quede como cubierta fija y otra como cubierta móvil siendo interesante que los materiales que se utilicen tanto para la parte fija como para la parte móvil permitan una iluminación natural.



5.- INVERSIÓN TOTAL PREVISTA.

Tal y como se ha descrito anteriormente, la obra definida en este anteproyecto presenta presupuesto de ejecución por contrata estimado de:

- **Plaza de toros:**

Movimiento de tierras	70.000,00 €
Saneamiento.	88.000,00 €
Cimentación y Estructura.	654.000,00€
Fabricas y Aplacados.	375.000,00€
Instalaciones.	435.500,00€
Seguridad y Salud.	32.500,00€
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	1.655.000,00€
16 % Gastos Generales	264.800,00€
6% Beneficio Industria	99.300,00€
Tota1.	2.019.400,00€
16% I.V.A	384.647,00€
<u>PRESUPUESTO POR CONTRATAS</u>	<u>2.404.048,00 €</u>

Asciende el presupuesto por contrata de la plaza de toros a la cantidad de DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO MIL CUARENTA Y OCHO EUROS



- **Cubierta móvil:**

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	952.000,00 €
16 % Gastos Generales	152.300,00 €
<u>6% Beneficio Industrial</u>	<u>57.100,00€</u>
Total	1.161.200,00€
16% I.V.A.	221.150,00€
<u>PRESUPUESTO POR CONTRATA</u>	<u>1.382.327,00€</u>

Asciende el presupuesto por contrata de la cubierta móvil a la cantidad de UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE EUROS .

Asciende el presupuesto global por contrata de la plaza de toros y de la cubierta móvil a la cantidad de **TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (3.786.375,00€)**.

En dicha cantidad también están los costes de integración en el entorno por su diseño exterior, preocupación constante en nuestro Proyecto.



Con dicha inversión, que siempre excederá de la inicialmente presupuestada, sólo podemos hacer frente a un Centro Dotacional o Asistencial como el ofertado, por la versatilidad de los socios de "TOROS RICOR, S.L." que están dispuestos a prestar sus servicios profesionales sin cobro de retribución alguna, al formar parte de dicha sociedad Arquitectos, Técnicos, Abogados, Ganaderos y Empresarios Taurinos y propietarios de Sociedades de Construcción, **ya que si no la inversión excedería de 7.000.000 de euros, lo que por su amortización la haría inviable.**



6.- OFERTA ECONÓMICA.

1º.- PRECIO DE LOS TERRENOS:

El Pliego de Cláusulas Administrativas y Técnicas que rige la convocatoria pública que nos ocupa en su Cláusula Sexta "Tipo de Licitación" establece:

"Los terrenos a enajenar se valoran en 777.115,37 euros, según valoración efectuada por la Jefa del Servicio de Urbanismo y Arquitectura del Ayuntamiento de Aranda".

Por tanto, de acuerdo con lo que se afirma en el Capítulo 1 de este sumario, **de nuestro inalterable compromiso en el cumplimiento de las exigencias del Pliego, ofertamos como precio de los terrenos a enajenar el de setecientos setenta y siete mil ciento quince euros con treinta y siete céntimos de euro (777.115,37 euros).**

Con la finalidad de mantener en lo posible el equilibrio económico de la relación contractual administrativa, fundada en el principio de igualdad proporcional entre las ventajas y cargas del contrato el pago del referido precio se efectuará en los siguientes plazos:

- a) Setenta y siete mil ciento quince euros con treinta y siete céntimos (77.115,37 €), al momento de la firma del contrato.



- b) Trescientos cincuenta mil euros (350.000 euros) en el mismo momento al que se refiere el punto a) del primer procedimiento de la Cláusula siguiente (CANON).

- c) Trescientos cincuenta mil euros (350.000 euros) en el mismo momento al que se refiere el punto b) del primer procedimiento de la Cláusula siguiente (CANÓN).

Total precio de los terrenos setecientos setenta y siete mil ciento quince euros con treinta y siete céntimos (777.115,37 euros).



2º.- CÁNON.

Teniendo en cuenta la inversión de la Licitante, la viabilidad económica de la nueva Plaza y nuestra inquebrantable ambición de ofrecer a Aranda de Duero no solamente un recinto de celebración de espectáculos sino un Centro de Interés Social, hace que ofrezcamos a ese Excmo. Ayuntamiento de Aranda de Duero la posibilidad de que la obligación que tiene de pago de canon se desarrolle a través de uno de los dos siguientes procedimientos:

Primer procedimiento.-

- a. Que una vez celebrada la feria, en la primera fase del nuevo recinto, pague el 50% del canon al que se refiere el punto sexto del pliego, dentro de los 30 días siguientes al último día de la feria del año, por un importe de trescientos cincuenta mil euros (350.000 euros).
- b. El otro 50%, o sea, trescientos cincuenta mil (350.000 €), en los 30 días siguientes, después de concluida la segunda fase, desde que los Técnicos-Directores de la obra emitan el Certificado fin de obra de la plaza de toros con cubierta móvil.

Es decir, el pago un canon total de setecientos mil euros (700.000 €).



Segundo procedimiento.-

Pago de un canon anual por el Ayuntamiento de Aranda de Duero, Burgos, durante 30 años, por importe de cien mil euros (100.000 euros) para el primer año de celebración de festejos en la nueva plaza de toros, cantidad que será actualizada anualmente con el IPC anual del costo de la vida.

El pago del canon se hará desde el primer año hasta 30 años después, o sea, desde el año 2.003 hasta el año 2032 ambos inclusive.

En este cálculo se ha teniendo en cuenta:

- El gran costo del presente proyecto.
- La inversión realizada por la empresa a priori para que se pueda llevar a cabo la obra, teniendo en cuenta el tiempo que se emplea en el pago del canon con el gran costo financiero que esto supone.
- El plazo de amortización estimado por la empresa según su experiencia.
- El costo del mantenimiento de un edificio de estas características.



Por último, solicitamos de ese Excmo. Ayuntamiento que dada la importancia de las cantidades a invertir para la dotación de Aranda de Duero de un Centro como el ofertado con los servicios que en el mismo se van prestar: culturales, lúdicos, de tratamiento médico, talasoterapia y rehabilitación que significan un verdadero Centro Dotacional que **contribuirá a la mejor calidad de vida de los vecinos de Aranda**, entendemos dado los diversos servicios de interés social que se van a prestar, **procede la declaración por el Pleno de ese Excmo Ayuntamiento del Proyecto y del Centro como Bien de Interés Social**, y en consecuencia, el reconocimiento de una reducción de al menos del **90%** del importe de su Licencia de Obra.



7.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

1.- Redacción y presentación del Proyecto o Proyectos Técnicos de ejecución constructiva en un mes, contados a partir de la suscripción de la correspondiente escritura pública de adjudicación de la cesión del derecho de superficie.

2.- Derribo y comienzo de las obras: un mes siguiente al otorgamiento de la licencia municipal de obras de derribo y construcción.

3.- Finalización de la totalidad de las obras programadas: veinticuatro meses contados a partir de la fecha del otorgamiento de la licencia municipal de obras .

4.- Puesta en funcionamiento de la Plaza de Toros: once meses, contados a partir del otorgamiento de la licencia a que se refiere el apartado 2 anterior, (con anterioridad a la 1ª Feria tras el acuerdo de adjudicación definitiva), si técnicamente es posible.

5.- Puesta en funcionamiento de la Plaza de Toros con la cubierta móvil: veinticuatro meses, contados a partir del otorgamiento de la licencia a que se refiere el apartado 2 anterior y en función de los plazos del punto 4 anterior.

Todos estos plazos estarán sujetos a cualquier variación de acuerdo con las órdenes establecidas por los técnicos y Ayuntamiento de Aranda de Duero, Burgos, con esta empresa que queda a su disposición.



8.- OTRAS MEJORAS.

En nuestra licitación va el compromiso mas firme del cumplimiento de la "Cláusula Decimocuarta.- Obligaciones relacionadas con la celebración de espectáculos taurinos". Estimamos, no sin cierto orgullo, que hemos demostrado –temporadas 2000, 2001 y 2002- a ese Excmo. Ayuntamiento, a las Peñas Taurinas de Aranda de Duero y a los aficionados en general, nuestra capacidad para la organización y celebración de espectáculos taurinos en las Fiestas Patronales, que por la composición de los carteles con los matadores más importantes del escalafón, los triunfadores de las Fiestas de San Isidro de Madrid y el concurso de las ganaderías más importantes de la cabaña nacional, son ejemplo para una Plaza como la de Aranda de Duero. También ofertamos ahora otras mejoras no exigidas en el Pliego.

Primera.- Escuela Taurina de Aranda de Duero.

Nuestra experiencia nos dicta que las Escuelas Taurinas son y serán el futuro vivero de la Fiesta Nacional. Por ello, ofrecemos rehabilitar la Escuela Taurina de Aranda de Duero, que gozará de nuestra mayor atención y dedicación, que con la ayuda y promoción del Ayuntamiento de Aranda de Duero, la dotará de profesorado cualificado y de elementos materiales para impartir su enseñanza. Objetivo esencial de TOROS RICOR, S.L. es seguir la evolución de los alumnos de dicha Escuela.

En nuestro ámbito de colaboración con la Escuela Taurina, comprendemos las siguientes acciones:

- Cesión de la bravura de al menos 10 vacas eralas y utteras, vírgenes para la clase de la Escuela.



- Aseguramos tres tentaderos en fincas de ganado bravo.
- Por último, acceso gratuito de profesores y alumnos a la nueva Plaza de Aranda de Duero en toda clase de Festejos Taurinos.

Segunda.- Aula-Museo Taurino.

Destino de uno de los locales de la Nueva Plaza de Toros para Museo y Aula Taurina, apta para programar actos culturales, exposiciones pictóricas y fotográficas, ruedas de prensa, presentación de libros y, diversas convocatorias de otra índole que sirvan para dar a la Nueva Plaza de Aranda un carácter cultural y docente y para que los aficionados de verdad, los que sientan la Fiesta como algo suyo, hayan podido acercarse a ella desde el lado más íntimo y cambiar sus impresiones.

Tercera.- Concursos y premios.

- Concurso creado por TOROS RICOR de pintura taurina, cuyas bases se publicarán en el mes de enero y de los cuales saldrá el cartel que anunciará las Fiestas Patronales. Se le dotará de un premio económico y el jurado se compondrá de un miembro del Excmo. Ayuntamiento de Aranda de Duero y un representante de TOROS RICOR.
- Premio anual a la mejor fotografía taurina en los Festejos celebrados en la Plaza de Aranda de Duero.

Cuarta.- Página Web.

Intensificaremos nuestra difusión de Aranda de Duero y de su Nueva Plaza de Toros con una página Web que ofrecerá información



actualizada del Centro Dotacional que va a ser la Nueva Plaza de Toros y de las Fiestas Patronales. De tal forma que a los que tengan interés por los citados eventos les sirva dicha página de información puntual.

Quinta.- Local o locales de restauración.

En la Plaza habrá por lo menos un local de restauración, con ello no sólo habilitamos un espacio adecuado para ello, sino trataremos de crear lugares de encuentro. Al frente de este establecimiento estará un profesional de prestigio.

Sexta.- Abonos especiales para las Peñas.

Las peñas tendrán una reducción, como mínimo del 10% al menos en las corridas de feria.

Séptima.- Celebración día de las Peñas.

Se programará, de acuerdo con las peñas, un día de fiesta en la que se homenajeará a las peñas taurinas por parte de Toros Ricor, S.L.

Octava.- Tiendas y librería.

Ante el interés que hemos observado entre los aficionados por la compra de libros y recuerdos taurinos, colocaremos una tienda para su venta.

Novena.- Innovación en la venta de localidades.

Se facilitará la venta de localidades de todos los espectáculos, a través de Internet, espectador, con la comodidad de comprar las entradas sin tener que desplazarse antes del día del espectáculo.

Madrid, 24 de diciembre de 2002