



Ayuntamiento  
**SANTA LUCÍA**  
SECRETARIA GENERAL  
LAMT/RAC

**OFICINAS MUNICIPALES**

Avda. de las Tirajanas, 151 Tlfs: (928) 72 72 00 Fax (928) 72 72 35  
35110 Santa Lucía – Gran Canaria N.I.F. P-3502300-A Nº Rgto : 01350228

Exp. Núm 05/2022

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO, EL DÍA 16 DE MARZO DE 2022.**

**ASISTENTES:**

- D. Francisco José García López (Presidente)
- D. Santiago Miguel Rodríguez Hernández
- D.ª Ana Mª Gopar Peña.
- D.ª Ana Mª Mayor Alemán
- D. Roberto Ramírez Vega.
- D.ª Antonia María Álvarez Omar
- D.ª Minerva Pérez Rodríguez.

**SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL**

- D.ª Raquel Alvarado Castellano.

En el Salón de Juntas de las Oficinas Municipales del Ayuntamiento de Santa Lucía, en Vecindario, siendo las 9 horas y 20 minutos del día 16 de marzo de 2022, se reúnen bajo la Presidencia del Sr. Alcalde Presidente, D. Francisco José García López, los Sres. Teniente de Alcalde, componentes de la Junta de Gobierno, citados anteriormente, y asistidos por la Secretaria General Accidental, D.ª Raquel Alvarado Castellano, al objeto de celebrar sesión ordinaria, en primera convocatoria y tratar de los asuntos incluidos en el orden del día.

Por la Presidencia se excusa las ausencias de D. Marcos Alejandro Rufo Torres y de D. Sergio Vega Almeida.

No asiste la Sra. Interventora Municipal, D.ª. Noemí Naya Orgeira.

**ORDEN DEL DIA**

**I.- PARTE RESOLUTIVA.**

**1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 2 DE MARZO DE 2022.**

Por la Presidencia se somete a votación el acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el 2 de marzo de 2022, preguntando si hay alguna observación a la

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	<a href="https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U">https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U</a>	Página	1/20



citada acta, sin que ningún Concejal haga uso de la palabra; resulta aprobada por unanimidad de los miembros presentes (7 votos a favor).

## 2.- ASUNTOS DE URGENCIA SOMETIDOS AL AMPARO DE LOS ARTS. 82.3 Y 91.4 DEL R.O.F.

### ÚNICO.- APROBACIÓN INICIAL, SI PROCEDE, DEL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO RELATIVO AL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIO DE CARÁCTER RESERVADO PARA CENTROS ESPECIALES DE EMPLEO DE INICIATIVA SOCIAL Y EMPRESAS DE INSERCIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DEL APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO PÚBLICO DEL PARKING DE LA LIBERTAD. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

Por la Presidencia se cede la palabra al Sr. Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, D. Santiago Miguel Rodríguez Hernández, quien explica que las razones que justifican la urgencia de incluir el asunto en la presente Junta de Gobierno Local vienen motivadas, en que se considera de máximo interés para este Ayuntamiento y de necesidad para este municipio proceder a la puesta en marcha del Parking de La Libertad, para lo cual previamente se debe tramitar la concesión de servicios mediante un contrato reservado para Centros Especiales de Empleo de iniciativa social y empresas de inserción para la explotación del citado aparcamiento subterráneo, y siendo necesario completar las actuaciones preparatorias para poder continuar con la tramitación del expediente y su consiguiente licitación, y a la vista de que ya se ha emitido el Informe de Viabilidad Económico Financiero relativo al citado contrato y que el mismo debe ser sometido a información pública, justificándose por tanto la urgencia a fin de no demorar más la continuación de la tramitación del expediente, y a la vista de la necesidad para este municipio de la puesta en marcha del citado aparcamiento, haciendo hincapié en que el contrato se licitará con un único lote para empresas de reinserción social.

De conformidad con lo establecido en el art. 47 de la Ley 7/1985, de 2 Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, 51 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y 83 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y demás preceptos concordantes; antes de entrar en el fondo del asunto a que se refiere el epígrafe que antecede, que no figura en el orden del día de la sesión, por la Presidencia se somete a votación su especial declaración de urgencia, que es aprobada por unanimidad de los miembros presentes (7).

A continuación, el Sr. Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, D. Santiago Miguel Rodríguez Hernández, expone los términos de la propuesta.

Finalizada su exposición, se abre un turno de intervenciones, sin que ninguno de los presentes haga uso de la palabra.

Vista la documentación obrante al expediente administrativo tramitado en relación con el asunto epigrafiado, y especialmente, el Informe de Viabilidad Económico

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	<a href="https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNLTS6U">https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNLTS6U</a>	Página	2/20





Ayuntamiento  
**SANTA LUCÍA**  
SECRETARÍA GENERAL  
LAMT/RAC

**OFICINAS MUNICIPALES**

Avda. de las Tirajanas, 151 Tlfs: (928) 72 72 00 Fax (928) 72 72 35  
35110 Santa Lucía – Gran Canaria N.I.F. P-3502300-A Nº Rgтро : 01350228

Financiero relativo al Contrato de Concesión de Servicio de Carácter Reservado para Centros Especiales de Empleo de Iniciativa Social y Empresas de Inserción para la explotación del aparcamiento subterráneo público del Parking de la Libertad suscrito el 7 de marzo de 2022 por el Técnico Municipal, cuyo tenor literal es el siguiente:

*“El presente informe se emite por el Técnico municipal competente adscrito al Servicio de Asesoría Jurídica y Contratación Administrativa (Sección Contratación Administrativa), de conformidad con la Providencia dictada por el Sr. Concejel Delegado de Ordenación del Territorio, de fecha 18 de febrero de 2022, Exp. 2022/GEN\_01/000283.*

**ASUNTO: INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA RELATIVO A LA EXPLOTACIÓN DEL APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO PÚBLICO DEL PARKING DE LA LIBERTAD.**

*La información recogida en el presente informe de viabilidad económico-financiera de la explotación del aparcamiento subterráneo público del Parking de la Libertad tiene como finalidad única y exclusiva servir como fuente de información futura y estimada. Por ello, como en todo trabajo de estimación, los datos que se exponen a continuación son puramente orientativos y pueden diferir de los resultados reales que se puedan obtener en un futuro.*

**1.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO**

*Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la explotación del aparcamiento subterráneo público del Parque de la Libertad, en el Término Municipal de Santa Lucía de Tirajana, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.*

*En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la explotación del aparcamiento subterráneo público del Parque de la Libertad, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en el Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana.*

*El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), norma que exige que en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos, que será vinculante si concluye en la inviabilidad de un proyecto.*

*Tal y como recoge el artículo 285 LCSP, en su punto segundo, en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto.*

*La contratación de la concesión de servicios para la explotación del aparcamiento subterráneo público del Parque de la Libertad se considera objeto de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera por las siguientes razones:*

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	<a href="https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U">https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U</a>	Página	3/20



Teniendo en cuenta que en la concesión del servicio no se prevé la realización de obras, más que aquellas inversiones de adaptación y adecuación del parking a las exigencias operativas y funcionales, que el concesionario llevará a cabo, se estima suficiente la realización de un análisis de viabilidad económico financiera.

## 2.- JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS.

Los contratos de concesión de servicios están regulados por el artículo 15 de la LCSP, con el tenor literal siguiente: “El contrato de concesión de servicios es aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio. El derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo anterior.”

El derecho de explotación, que se deriva del uso de un contrato de concesión, implica la transferencia del riesgo operacional al concesionario, que se traduce en la existencia de riesgo de demanda, es decir, la demanda por parte de los usuarios del servicio objeto del contrato, así como el riesgo de suministro, relativo al suministro que se requiera para la ejecución de los servicios objeto del contrato. En definitiva, el riesgo de que el servicio objeto del contrato no se ajuste a la demanda de los usuarios.

La solicitud del presente estudio efectuada por Providencia dictada por el Sr. Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, de fecha 18 de febrero de 2022, Exp. 2022/GEN\_01/000283, ya preveía la concesión de servicios como fórmula para el estudio y de los datos que resultan del presente informe de viabilidad económico-financiera, se considera suficientemente justificada la elección de la concesión de servicio, como contrato administrativo mediante el cual se gestione la explotación del aparcamiento subterráneo público del parking de la Libertad, por su viabilidad, conveniencia y por trasladar el riesgo de demanda al contratista, a cambio de un canon concesional y una rentabilidad para el concesionario, favorable.

## 3.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO.

La finalidad de este contrato es la gestión y desarrollo de un aparcamiento con plazas destinadas a vehículos tipo turismo, motos y motocicletas con acceso desde el viario público. Se pretende cubrir la demanda de plazas de aparcamiento en el entorno próximo al lugar de ubicación, destinadas a un uso temporal o rotacional como a un uso 24 horas, bajo la modalidad de abono. Por lo tanto, la finalidad de la implantación de este aparcamiento es paliar fundamentalmente el déficit de plazas de aparcamiento en esta zona del municipio de Santa Lucía de Tirajana, e intervenir simultáneamente en el entorno con la dotación de este nuevo servicio.

Existe gran dificultad para estacionar en las calles limítrofes a la manzana, así como en sus inmediaciones, por lo que la puesta en servicio del aparcamiento mejoraría la situación poniendo a disposición de los usuarios un importante número de plazas destinadas a un uso rotacional y residencial, y para las personas que trabajan en la zona.

Cabe mencionar que en el entorno de ubicación del aparcamiento subterráneo y en su zona de influencia se localizan numerosas oficinas, servicios, comercios, restaurantes, así como edificios públicos como el Juzgado de Paz o el Centro de Seguridad. Por otra parte, en la zona de influencia existen numerosas edificaciones que carecen de aparcamiento privado.

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	<a href="https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U">https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U</a>	Página	4/20





Además, cerca de la ubicación del parking se encuentra la principal zona comercial de Vecindario, donde a su vez se localizan plazas de aparcamiento limitadas y reguladas por la zona azul, lo que aumentará el interés por el parking, tanto de los vecinos de la zona como trabajadores de los negocios cercanos.

Por todo ello, el objeto de este estudio es analizar la viabilidad económico-financiera de explotación en régimen de concesión de servicios del aparcamiento subterráneo del Parque de la Libertad. Para la determinación de los supuestos de explotación futura del estacionamiento, la principal fuente de información ha sido el acceso a los datos remitidos por la Oficina de Información y Proyectos del Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL APARCAMIENTO

El Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana es titular del inmueble, en forma de cruz, que se emplaza entre las calles Avda. La Unión, C/ Parque La Libertad, C/ Famara, C/ Primero de Mayo, C/ Presidente Zárata y C/ Rodríguez de La Fuente. Linda: Al Norte, con las Calles Parque La Libertad y Rodríguez de La Fuente; al Sur, con C/ Parque La Libertad y Avda. La Unión; Al Este, con las Calles Parque La Libertad y Primero de Mayo; Al Oeste, con las Calles Parque La Libertad, Famara y Presidente Zárata. Tiene una superficie real de 12.995,83 m<sup>2</sup>; Si bien su cabida catastral es de 12.996 m<sup>2</sup>, según la Referencia Catastral nº 6205201DR5860N0001DD; Respecto a la cual, **parte del Subsuelo**, en concreto, las alas norte y naciente, están ocupadas en siete mil cuatrocientos treinta y cuatro metros con treinta y siete decímetros cuadrados (7.434,37 m<sup>2</sup>), por una construcción destinada a aparcamiento en varias plantas, con la siguiente superficie útil:

SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA	
Superficie Planta Baja	S = 996,75 m <sup>2</sup>
Superficie sótano -1	S = 7.434,37 m <sup>2</sup>
Superficie sótano -2	S = 7.434,37 m <sup>2</sup>
<b>Superficie total construida = 15.865,49 m<sup>2</sup></b>	

El inmueble consta de:

- Dos plantas bajo rasante (sótano -1; sótano -2) destinadas a aparcamientos y trasteros.
- Una planta sobre rasante a nivel de plaza donde se ubica el núcleo central de acceso al parking, compuesto por baños, (baño masculino, baño femenino y baño PMR) cuarto grupo electrógeno.

La zona de aparcamiento anexa a futura ampliación que consta en la tabla siguiente (620,85 m<sup>2</sup>) y el local destinado a cafetería con acceso independiente al edificio **no es objeto de explotación por el contratista adjudicatario de esta licitación.**

PLAZAS DE APARCAMIENTO		
Sótano -1	Coches	209
	PMR	7

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	<a href="https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U">https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U</a>	Página	5/20



	Motos	18
<b>TOTAL</b>		<b>234</b>

<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>		
Sótano -2	Coches	249
	PMR	9
	Motos	0
<b>TOTAL</b>		<b>258</b>

<b>TOTAL DE PLAZAS = 492</b>	
------------------------------	--

**Servicios existentes:**

El edificio está dotado de:

- Dos ascensores con recorrido de 4 plantas (sótano -2; sótano -1; planta baja (plaza); planta cubierta), el cual se hace necesario la puesta en marcha para su funcionamiento.
- Instalación contraincendios (58 extintores de 6 kg, 24 BIE, grupo contraincendios, detectores de humo y sirena)
- Instalación eléctrica acorde al Reglamento.
- Instalación de saneamiento y fontanería (Grupo de presión de agua para aljibe)
- Instalación de ventilación forzada (Central de detección de monóxido)

Dicho Subsuelo figura con la naturaleza jurídica de Dominio Público/ Servicio Público; Según acuerdo de rectificación del inventario de bienes y derechos municipal aprobado en sesión ordinaria celebrada el 20/12/2021 relativo al expediente con signatura 94.

**5.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. MODELO DE EXPLOTACIÓN.**

A partir de todas las fuentes de información descritas anteriormente, se procede a realizar el análisis de viabilidad económico-financiera del proyecto de concesión. En este sentido, se desagrega el análisis en cuatro apartados complementarios: inversión inicial, estimación de financiación, modelo de explotación y tasas de retorno estimadas.

**5.1.- Inversión inicial**

La inversión inicial está estimada en un desembolso de **184.515,43 €**. Se compone, fundamentalmente, de:

<b>INVERSIONES</b>	<b>IMPORTE</b>
1. Mobiliario sala de control	<b>2.500,00.-€</b>

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	<a href="https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U">https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U</a>	Página	6/20





Ayuntamiento  
**SANTA LUCÍA**  
SECRETARÍA GENERAL  
LAMT/RAC

**OFICINAS MUNICIPALES**

Avda. de las Tirajanas, 151 Tlfs: (928) 72 72 00 Fax (928) 72 72 35  
35110 Santa Lucía – Gran Canaria N.I.F. P-3502300-A Nº Rqtro : 01350228

2. Acondicionamiento de acceso con puerta mecanizada	4.000,00.-€
3. Sistema de control de aparcamiento (grupo de entrada y salida), control de abonados, grupo de pago automático, grupo de pago manual, grupo centro de control, grupo software y grupo lector de matrículas)	115.000,00.-€
4. Renovación de extintores	750,00.-€
5. Inspección y puesta en marcha de instalación electromagnética	1.750,00.-€
6. Inspección y puesta en marcha de instalación eléctrica	1.750,00.-€
7. Inspección y puesta en marcha de instalación fontanería	1.750,00.-€
8. Instalación de cuatro puntos de recarga para vehículos eléctricos en cada planta (de 7 KW cada uno y 2.400 € c/u)	9.600,00.-€
9. Cámaras de video vigilancia	7.000,00.-€
10. Adecuación de instalaciones	40.415,43.-€
<b>Total inversión inicial</b>	<b>184.515,43.-€</b>

**5.2. Estimación de financiación**

A efectos de cálculo de la rentabilidad de la concesionaria, para la estimación del modelo construimos una hipótesis de financiación que se corresponde con la previsible para una empresa solvente, desde un punto de vista financiero, que desea cofinanciar con recursos ajenos las necesidades de desembolso de recursos para ejecutar el proyecto de inversión derivado de la concesión.

Los supuestos básicos empleados para determinar las posibilidades de financiación de la concesionaria son resultado de aplicar condiciones financieras cuya estimación son:

- Financiación del 100% de la inversión: 184.515,43 €.
- Plazo del préstamo: 5 años.
- Comisión de apertura: 0,5%.
- Tipo de interés aplicable: 7% anual.
- Sistema de amortización francés.

Con estos datos para la estimación, la tabla de amortización del préstamo se determina en el cuadro siguiente:

	Capital vivo	Cuota anual
A los 12 meses	152.429,91 €	45.001,60 €
A los 24 meses	118.098,41 €	45.001,60 €

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	<a href="https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U">https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U</a>	Página	7/20



A los 36 meses	81.363,70 €	45.001,60 €
A los 48 meses	42.057,57 €	45.001,60 €
A los 60 meses	0,00 €	45.001,60 €

### 5.3.- Modelo de explotación

La fuente básica de ingresos y gastos de explotación procede de la estimación de ingresos en función de la tipología de plazas. Las características básicas son las siguientes:

1. Una duración de la concesión de 5 años, que se considera suficiente para la recuperación de la inversión. No obstante, también se evaluará los resultados para una concesión de 10 años.

2. Un ingreso municipal **anual (canon) del 50% del resultado anual**. El importe se obtiene de aplicar el 50% al resultado de restar a los ingresos obtenidos en el ejercicio los gastos efectuados en la misma anualidad, incluida la cuota anual del préstamo solicitado para hacer frente a la inversión inicial, en la cuantía de la cuota que proceda. En caso de obtener un resultado anual negativo, no será de aplicación el canon del 50%.

3. La inversión en acondicionamiento y mejora sobre el interior y el exterior del parking, descrito en el apartado 5.1.

4. Las hipótesis de financiación que podría utilizar la concesionaria, descritas en el apartado 5.2.

5. Una tasa de ocupación de los dos sótanos que se definen bajo un escenario de estimación moderada con un 40% de ocupación total aproximadamente, para el primer año, y con una evolución progresiva anual hasta alcanzar un escenario de estimación positiva de entorno al 73% de ocupación total del parking para el quinto año del contrato. Las previsiones para la modalidad de abono son superiores, debido a una mayor demanda por los motivos expuestos en el punto 2 del presente informe.

TASA DE OCUPACIÓN DEL PARKING %			
	% ABONO	% ROTACIÓN	% TOTAL
<b>AÑO 1</b>	<b>59,53%</b>	<b>20%</b>	<b>40,73%</b>
<b>AÑO 2</b>	<b>71,75%</b>	<b>25%</b>	<b>49,71%</b>
<b>AÑO 3</b>	<b>83,97%</b>	<b>30%</b>	<b>58,74%</b>
<b>AÑO 4</b>	<b>93,89%</b>	<b>35%</b>	<b>66,48%</b>
<b>AÑO 5</b>	<b>101,52%</b>	<b>40%</b>	<b>72,89%</b>

El porcentaje de abono para el quinto año es superior al 100% dado que en el sótano -1 hay cinco plazas con trastero, que se utilizarán para la modalidad de abono y no para un uso rotacional, una vez se solicite por el usuario, por lo que el abono con trastero agota las seis plazas del sótano -2 y ocupa cinco plazas del sótano -1.

A continuación, se comentan los parámetros con los que se determina la cuenta de explotación de la concesionaria durante la vida del proyecto:

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U		Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)			
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)			
Url de verificación	https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Página	8/20	





### 5.3.1.- Ingresos

Los ingresos por la explotación de las plazas de aparcamiento se determinan en la **'Ordenanza Reguladora de la Prestación Patrimonial de Carácter Público no Tributario por los servicios del aparcamiento público subterráneo del Parking de La Libertad'**, aprobada por el Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 10 de diciembre de 2021. Según el uso de las plazas de aparcamiento existen diferentes cantidades a abonar por los usuarios del aparcamiento. La planta sótano -1 se dedica a uso en rotación y los abonos se encuentran en la planta sótano -2.

La prestación patrimonial no tributaria regulada por la Ordenanza se exigirá de acuerdo con las tarifas señaladas en el presente artículo:

- Aparcamiento en **rotación**, precio por minuto: 0,00833 euros/minuto.
- **Abono** de 07:00 a 17:00 horas: 30 euros/mes.
- **Abono** de 09:00 a 21:00 horas: 35 euros/mes.
- **Abono** de 21:00 a 09:00 horas: 35 euros/mes.
- **Abono** 24 horas: 50 euros/mes.
- **Abono** 24 horas con trastero: 60 euros/mes.

Los ingresos estimados y las premisas de partida por cada abono son las siguientes:

#### 5.3.1.1.- Abono 24 horas

Este abono 24 horas se contempla para los residentes de la zona que precisen de un aparcamiento, teniendo en cuenta que en la zona muchas edificaciones carecen de plazas de aparcamiento y que la unidad familiar puede tener más de un vehículo, lo que hace que la demanda de estas plazas se haya fijado en un 10% el primer año y llegando hasta un 18% el quinto año del total de plazas del parking:

	Abono 24 horas	Nº plazas	Euros	Meses	Total ingresos
<b>AÑO 1</b>	10,00%	49	50	12	<b>29.520,00 €</b>
<b>AÑO 2</b>	12,00%	59	50	12	<b>35.424,00 €</b>
<b>AÑO 3</b>	14,00%	69	50	12	<b>41.328,00 €</b>
<b>AÑO 4</b>	16,00%	79	50	12	<b>47.232,00 €</b>
<b>AÑO 5</b>	18,00%	89	50	12	<b>53.136,00 €</b>

#### 5.3.1.2.- Abono de 7 a 17 horas (10 horas)

Este abono se ha pensado para los/as trabajadores/as de servicios públicos existentes en la zona y que podrían tener interés en alquilar plaza de aparcamiento durante su jornada laboral. La estimación por uso de esta tipología es del 5% del total de plazas debido a la existencia de una zona de aparcamiento al aire libre frente a los edificios públicos (Centro de Seguridad y Juzgado de Paz)

	Abono 10	Nº plazas	Euros	Meses	Total ingresos
--	----------	-----------	-------	-------	----------------

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U		Fecha	18/03/2022 16:00:23	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza				
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)				
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)				
Url de verificación	https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U		Página	9/20	



	horas				
<b>AÑO 1</b>	5,00%	25	30	12	<b>8.856,00 €</b>
<b>AÑO 2</b>	5,00%	25	30	12	<b>8.856,00 €</b>
<b>AÑO 3</b>	5,00%	25	30	12	<b>8.856,00 €</b>
<b>AÑO 4</b>	5,00%	25	30	12	<b>8.856,00 €</b>
<b>AÑO 5</b>	5,00%	25	30	12	<b>8.856,00 €</b>

### 5.3.1.3.- Abono de 9 a 21 horas (horario comercial)

Este abono se ha pensado para los comerciantes de la zona y por ello se ha establecido un abono similar al horario comercial con una hora antes de entrada a la apertura comercial y una hora después de cierre de los comercios. La estimación de uso ha sido del 10% inicial a un 18% para el quinto año del total de plazas del parking.

	Abono 9-21 horas	Nº plazas	Euros	Meses	Total ingresos
<b>AÑO 1</b>	10,00%	49	35	12	<b>20.664,00 €</b>
<b>AÑO 2</b>	12,00%	59	35	12	<b>24.796,80 €</b>
<b>AÑO 3</b>	14,00%	69	35	12	<b>28.929,60 €</b>
<b>AÑO 4</b>	16,00%	79	35	12	<b>33.062,40 €</b>
<b>AÑO 5</b>	18,00%	89	35	12	<b>37.195,20 €</b>

### 5.3.1.4.- Abono nocturno de 21 a 9 horas

Puesto que los edificios cercanos carecen de plazas de aparcamiento, se ha pensado en la demanda del alquiler nocturno de plazas y en un porcentaje desde el 5% al 10% el total de plazas.

	Abono nocturno	Nº plazas	Euros	Meses	Total ingresos
<b>AÑO 1</b>	5,00%	25	35	12	<b>10.332,00 €</b>
<b>AÑO 2</b>	7,00%	34	35	12	<b>14.464,80 €</b>
<b>AÑO 3</b>	9,00%	44	35	12	<b>18.597,60 €</b>
<b>AÑO 4</b>	10,00%	49	35	12	<b>20.664,00 €</b>
<b>AÑO 5</b>	10,00%	49	35	12	<b>20.664,00 €</b>

### 5.3.1.5.- Abono 24 horas de plazas con trastero

En las dos plantas de aparcamiento existen 11 plazas con trastero anexo. Suponiendo que la demanda inicial no cubre la totalidad de las plazas, pero a los 4 años ya se han alquilado todas, tenemos la siguiente previsión de ingresos:

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U		Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)			
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)			
Url de verificación	<a href="https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U">https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U</a>	Página	10/20	





	Abono 24h + trastero	Nº plazas	Euros	Meses	Total ingresos
<b>AÑO 1</b>	6	6	60	12	<b>4.320,00 €</b>
<b>AÑO 2</b>	8	8	60	12	<b>5.760,00 €</b>
<b>AÑO 3</b>	10	10	60	12	<b>7.200,00 €</b>
<b>AÑO 4</b>	11	11	60	12	<b>7.920,00 €</b>
<b>AÑO 5</b>	11	11	60	12	<b>7.920,00 €</b>

### 5.3.1.6.- Uso en rotación

Se consideran que las plazas en rotación son las que están en la planta sótano -1 por lo que son 234 plazas.

Nº plazas	Nº de horas al día	Nº horas totales	Nº horas por 298 días
<b>234</b>	24	5.616	1.673.568

Cabe mencionar, que del total de plazas disponibles en el sótano -1, quedan reservadas un total de 5 plazas con trastero para el abono correspondiente. Por ello, a medida que se vayan ocupando dichas plazas para la modalidad de abono 24 horas de plazas con trastero, la oferta de horas en rotación disminuirá.

Con una ocupación media de un 20% el primer año y hasta un 40% el quinto año, y tiempo medio de ocupación es de 60 minutos el primer año a 80 minutos el quinto año, los resultados estimados son los siguientes:

	Horas año ofertadas	Tiempo medio permanencia	% de ocupación	Nº horas de rotación	Precio por minuto	Total ingresos
<b>AÑO 1</b>	1.673.568	60	20%	334.713,60	0,00833 € *	<b>167.289,86 €</b>
<b>AÑO 2</b>	1.659.264	65	25%	414.816,00	0,00833 € *	<b>224.602,12 €</b>
<b>AÑO 3</b>	1.644.960	70	30%	493.488,00	0,00833 € *	<b>287.752,85 €</b>
<b>AÑO 4</b>	1.637.808	75	35%	573.232,80	0,00833 € *	<b>358.127,19 €</b>
<b>AÑO 5</b>	1.637.808	80	40%	655.123,20	0,00833 € *	<b>436.574,10 €</b>

Como resumen de los **ingresos estimados**, se detalla la siguiente tabla:

<b>RESUMEN INGRESOS TOTALES ESTIMADOS</b>	
<b>AÑO 1</b>	<b>240.981,86 €</b>
<b>AÑO 2</b>	<b>313.903,72 €</b>

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Página	11/20



<b>AÑO 3</b>	<b>392.664,05 €</b>
<b>AÑO 4</b>	<b>475.861,59 €</b>
<b>AÑO 5</b>	<b>564.345,30 €</b>
	<b>1.987.756,53 €</b>

Con estos datos de partida, las modificaciones realizadas para determinar el modelo futuro, así como la justificación de éstas son las siguientes:

1. Durante los tres primeros ejercicios, la realización de la inversión inicial no genera beneficio en la explotación del parking. Sin embargo, en el cuarto ejercicio se consigue revertir la cuenta en negativo para obtener los primeros beneficios. Por ello, a partir del **cuarto ejercicio** la empresa es capaz de cubrir todos los costes de gestión y de amortización de la inversión inicial, obteniendo los primeros resultados con superávit.
2. Respecto a los gastos de funcionamiento se ha considerado en 13% para gastos generales y que el incremento anual de todos los gastos es del 3%.

### 5.3.2.- Costes de explotación

Los costes de explotación del servicio de aparcamiento son los siguientes:

1.- En los gastos de personal y de conformidad con la Providencia emitida por la Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio, de fecha 18 de febrero de 2022, se hace referencia al informe de necesidad para el Contrato de Concesión de Servicio, que otorga carácter reservado para **Centros Especiales de Empleo de Iniciativa Social y Empresas de Inserción** al contrato a licitar para la explotación del aparcamiento subterráneo.

Por tanto, se considera para el presente estudio, los salarios del XV Convenio colectivo general de centros y servicios de atención a personas con discapacidad, publicado en el Boletín Oficial del Estado el 4 de julio de 2019, por Resolución de 27 de junio de 2019, de la Dirección General de Trabajo, teniendo en cuenta que ha terminado su plazo de vigencia el 31 de diciembre de 2021 y se encuentra prorrogado automáticamente.

En la citada Resolución se adjunta como anexo las tablas salariales de los Centros Especiales de Empleo y de los Centros Asistenciales para los años 2019, 2020 y 2021. Considerando los datos para el año 2021 y sin otra información sobre las bonificaciones y cotizaciones a la Seguridad Social sujetas a las condiciones particulares de los trabajadores, los gastos de personal son los siguientes:

Categoría	Nº de personas	Salario bruto	Seguridad Social empresa	Coste	Coste total
Grupo III Agentes de aparcamiento	2	14.712,60 €	4.413,78 €	19.126,38 €	38.252,76 €
Grupo IV Auxiliar de aparcamiento	2	14.000,00 € *	4.200,00 €	18.200,00 €	36.400,00 €
Grupo IV Limpieza (media jornada)	0,5	7.000,00 € *	2.100,00 €	9.100,00 €	9.100,00 €

\*Dado que el Convenio aplicado especifica salarios por debajo del SMI para determinados puestos de trabajo, será de aplicación el Real Decreto 152/2022, de 22 de febrero, por el que se

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOELTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOELTS6U	Página	12/20





fija el salario mínimo interprofesional para 2022 en la cuantía de 1.000,00€ mensuales brutos para la jornada completa, indistintamente del sector de actividad.

2.- Se contempla el gasto derivado de la contratación de los **servicios de mantenimiento contra incendios, mantenimiento de los dos ascensores y la recogida y custodia de dinero efectivo.**

3.- El coste del **seguro obligatorio** del aparcamiento.

4.- **Otros costes:** Se consideran los gastos necesarios de funcionamiento como luz, agua, teléfono, material de oficina y tickets.

5.- **Gastos generales:** Para cubrir los costes de gestión de administración del aparcamiento (nóminas, dirección, explotación). Se considera el 13% de los gastos como gastos generales.

La suma total de costes se resume en la siguiente tabla:

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
<b>Gastos de personal</b>	83.752,76 €	86.265,34 €	88.853,30 €	91.518,90 €	94.264,47 €
<b>Gastos de mantenimiento</b>	24.000,00 €	24.720,00 €	25.461,60 €	26.225,45 €	27.012,21 €
<b>Gastos del seguro</b>	6.000,00 €	6.180,00 €	6.365,40 €	6.556,36 €	6.753,05 €
<b>Gastos de financiación</b>	45.924,20 €	46.351,65 €	47.742,20 €	49.174,46 €	50.649,70 €
<b>Otros gastos</b>	50.000,00 €	51.500,00 €	53.045,00 €	54.636,35 €	56.275,44 €
<b>Gastos generales</b>	27.258,00 €	27.952,21 €	28.790,78 €	29.654,50 €	30.544,13 €
	<b>236.934,96 €</b>	<b>242.969,20 €</b>	<b>250.258,28 €</b>	<b>257.766,02 €</b>	<b>265.499,00 €</b>

El primer año se debe pagar la comisión de apertura del préstamo, a razón del 0,5% del capital, es decir, 922,58 €. Además, a todas las partidas de gasto se le aplica el 3% de incremento anual.

Como resumen de los **gastos estimados**, se detalla la siguiente tabla:

<b>RESUMEN GASTOS TOTALES ESTIMADOS</b>	
<b>AÑO 1</b>	<b>236.934,96 €</b>
<b>AÑO 2</b>	<b>242.969,20 €</b>
<b>AÑO 3</b>	<b>250.258,28 €</b>
<b>AÑO 4</b>	<b>257.766,02 €</b>
<b>AÑO 5</b>	<b>265.499,00 €</b>

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Página	13/20



1.253.427,47 €

#### 5.4.- Cuenta de resultados y tasa de retorno del proyecto (TIR)

La estimación de resultados antes de impuestos es positiva desde el primer año de explotación y conforme con el siguiente desglose:

CUENTA DE RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN (Con préstamo bancario)						
	INGRESOS	GASTOS	INVERSIÓN INICIAL	CUENTA ANUAL DEL CONCESIONARIO	RESULTADO ANUAL	CANON 50%
AÑO 1	240.981,86 €	236.934,96 €	184.515,43 €	-182.491,98 €	4.046,89 €	2.023,45 €
AÑO 2	313.903,72 €	242.969,20 €	0,00 €	-147.024,72 €	70.934,52 €	35.467,26 €
AÑO 3	392.664,05 €	250.258,28 €	0,00 €	-75.821,83 €	142.405,78 €	71.202,89 €
AÑO 4	475.861,59 €	257.766,02 €	0,00 €	33.225,95 €	218.095,57 €	109.047,78 €
AÑO 5	564.345,30 €	265.499,00 €	0,00 €	182.649,10 €	298.846,30 €	149.423,15 €

Como efecto de todas las estimaciones anteriores, e incluyendo los flujos derivados de la financiación necesaria, la tasa interna de retorno (TIR) del proyecto en su conjunto daría una rentabilidad del **19,25%**, que se considera suficiente y en valores de mercado para facilitar el interés de los operadores de las concesionarias de estacionamientos. Para el quinto año, la cuenta anual del concesionario alcanzaría la cifra estimada de 182.649,10€, antes de impuestos.

#### 6.- ESTIMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN A 10 AÑOS.

Considerando que con el periodo estudiado de cinco (5) años, el resultado es el indicado en el punto anterior, se ofrece una valoración para la posibilidad de aumentar la duración de la concesión del parking hasta los 10 años, manteniendo las mismas estimaciones de ingresos por abono y gastos utilizadas para el quinto ejercicio, por entender que la demanda se ha consolidado a partir de ese año. No obstante, se aplica un incremento en el porcentaje de ocupación para los ingresos por rotación de un 2% anual, considerando un leve crecimiento de visitantes a las zonas comerciales de la zona para no residentes, motivado por el impulso de las zonas comerciales y facilidades de aparcamiento. Los resultados estimados que se obtienen son:

CUENTA DE RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN (Con préstamo bancario)						
	INGRESOS	GASTOS	INVERSIÓN INICIAL	CUENTA ANUAL DEL CONCESIONARIO	RESULTADO TOTAL	CANON 50%
AÑO 1	240.981,86 €	236.934,96 €	184.515,43 €	-182.491,98 €	4.046,89 €	2.023,45 €
AÑO 2	313.903,72 €	242.969,20 €	0,00 €	-147.024,72 €	70.934,52 €	35.467,26 €

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U		Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)			
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)			
Url de verificación	https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Página	14/20	





Ayuntamiento  
**SANTA LUCÍA**  
SECRETARÍA GENERAL  
LAMT/RAC

**OFICINAS MUNICIPALES**

Avda. de las Tirajanas, 151 Tlfs: (928) 72 72 00 Fax (928) 72 72 35  
35110 Santa Lucía – Gran Canaria N.I.F. P-3502300-A Nº Rgтро : 01350228

<b>AÑO 3</b>	392.664,05 €	250.25 8,28 €	0,00 €	-75.821,83 €	<b>142.405,78 €</b>	<b>71.202,89 €</b>
<b>AÑO 4</b>	475.861,59 €	257.76 6,02 €	0,00 €	33.225,95 €	<b>218.095,57 €</b>	<b>109.047,78 €</b>
<b>AÑO 5</b>	564.345,30 €	265.49 9,00 €	0,00 €	182.649,10 €	<b>298.846,30 €</b>	<b>149.423,15 €</b>
<b>AÑO 6</b>	573.076,78 €	265.49 9,00 €	0,00 €	336.437,99 €	<b>307.577,78 €</b>	<b>153.788,89 €</b>
<b>AÑO 7</b>	581.982,89 €	265.49 9,00 €	0,00 €	494.679,93 €	<b>316.483,89 €</b>	<b>158.241,94 €</b>
<b>AÑO 8</b>	591.067,13 €	265.49 9,00 €	0,00 €	657.463,99 €	<b>325.568,12 €</b>	<b>162.784,06 €</b>
<b>AÑO 9</b>	600.333,05 €	265.49 9,00 €	0,00 €	824.881,02 €	<b>334.834,04 €</b>	<b>167.417,02 €</b>
<b>AÑO 10</b>	609.784,28 €	265.499,00 €	0,00 €	997.023,65 €	<b>344.285,28 €</b>	<b>172.142,64 €</b>
						<b>1.181.539,08 €</b>

Para el décimo año, la cuenta anual del concesionario alcanzaría la cifra estimada de 997.023,65€, antes de impuestos. Como efecto de todas las estimaciones anteriores, e incluyendo los flujos derivados de la financiación necesaria, la tasa interna de retorno (TIR) del proyecto devolvería una rentabilidad del **36,50%**.

**7.- CONCLUSIONES DEL PROYECTO.**

Tanto para la estimación a cinco años como a diez años, los resultados estimados están sujetos a variaciones, y habiéndose considerado adecuado una estimación moderada, con una evolución progresiva y positiva, los resultados mantienen un margen de mejora, principalmente en el uso para rotación (sótano -1). A dicha modalidad de rotación se le ha aplicado unas estimaciones de ocupación menos optimistas (40% para el quinto año y siguientes), dadas las alternativas que existen en la zona (terrenos al aire libre y aparcamientos en exteriores). Sin embargo, por la propia ubicación, así como la buena gestión y publicidad del aparcamiento, se podrían alcanzar mejores resultados de ocupación y tiempos de uso. Además, la explotación de la zona azul en los alrededores de las zonas comerciales de Vecindario podría dotar al aparcamiento subterráneo de una mayor aceptación entre los potenciales usuarios.

Por todo lo presente en este informe de viabilidad del modelo de explotación descrito, se considera que el Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana puede licitar la explotación del aparcamiento de la Plaza de la Libertad, por entender VIABLE su explotación dado los resultados estimados, permitiendo su modernización, la mejora del entorno y la obtención de unos ingresos anuales en concepto de canon y tributos, de modo compatible a la explotación por una concesionaria de los espacios, en términos de rentabilidad.

Visto el Informe emitido el 9 de marzo de 2022 por la Sra. Interventora General, que se transcribe a continuación:

**“INFORME DE INTERVENCIÓN**

Visto el oficio remitido pro el Servicio de Patrimonio, recibido con fecha 8 de marzo de 2022, Dña. Noemí Naya Orgeira, Interventora General del Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana, en el ejercicio de la función interventora, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto 128/2018 de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	<a href="https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U">https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U</a>	Página	15/20



de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emite el siguiente

### INFORME

**PRIMERO:** El artículo 86 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local establece que "las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias. En el expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida habrá de justificarse que la iniciativa no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal debiendo contener un análisis del mercado, relativo a la oferta y a la demanda existente, a la rentabilidad y a los posibles efectos de la actividad local sobre la concurrencia empresarial.

Corresponde al pleno de la respectiva Corporación local la aprobación del expediente, que determinará la forma concreta de gestión del servicio."

**SEGUNDO:** La Disposición Adicional Tercera de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del Sector Público, establece en su apartado Tercero que "...los actos de fiscalización se ejercen por el órgano Interventor de la Entidad local. Esta fiscalización recaerá también sobre la valoración que se incorpore al expediente de contratación sobre las repercusiones de cada nuevo contrato, excepto los contratos menores, en el cumplimiento por la Entidad local de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera que exige el artículo 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera."

**TERCERO:** Por el Servicio de Patrimonio se interesa informe de esta Intervención General sobre si la iniciativa pública para el desarrollo de la actividad del Parking de La Libertad como preparación del contrato de Concesión de Servicio de Carácter reservado para centros especiales de empleo de iniciativa social y empresas de inserción para la explotación del aparcamiento subterráneo denominado "Parking La Libertad".

No se adjunta expediente alguno, tan sólo un Informe de viabilidad económico-financiera relativo a dicha concesión, suscrito por el Técnico de Administración General de Contratación, D. Kevin Calero Doreste.

No se adjunta ningún tipo de Informe de la Jefa de Servicio Accidental de Patrimonio.

Se recuerda que esta Intervención General fiscaliza expedientes completos en base al correspondiente Informe-Propuesta de Resolución, lo que no ocurre en el presente caso. Por tanto, **el presente Informe no tiene carácter de fiscalización previa** que no corresponde a mayor abundamiento, en estos momentos, sino con carácter previo a la Autorización del Gasto, y no entra a valorar el Informe de viabilidad económico-financiera relativo a dicha concesión, único documento que se adjunta. Se limita, por tanto, a informar si, a la vista del citado Informe de viabilidad económico-financiera, el desarrollo de la actividad del Parking de La Libertad por esta Administración podría afectar al cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera.

Pues bien, **a priori, dado que dicha concesión no supone obligaciones de contenido económico para esta Administración, sino que impone al concesionario la obligación de abonar un canon a la Administración, estaría garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera.**

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	<a href="https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U">https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U</a>	Página	16/20





Ayuntamiento  
**SANTA LUCÍA**  
SECRETARÍA GENERAL  
LAMT/RAC

**OFICINAS MUNICIPALES**

Avda. de las Tirajanas, 151 Tlfs: (928) 72 72 00 Fax (928) 72 72 35  
35110 Santa Lucía – Gran Canaria N.I.F. P-3502300-A Nº Rgto : 01350228

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Teniendo el Informe propuesta suscrito por la Jefa de Servicio de Patrimonio con fecha 10 de marzo del actual, cuyo tenor literal es el siguiente:

“En relación al expediente administrativo que se tramita en el Servicio de Patrimonio con referencia en el G-TaskManager n.º 2022/GEN\_01/000283 para la preparación del Contrato de Concesión de Servicio de Carácter Reservado para Centros Especiales de Empleo de Iniciativa Social y Empresas de Inserción para la explotación del aparcamiento subterráneo denominado “Parking de la Libertad”.

**ANTECEDENTES**

**Primero**-El 13.01.2022 se notifica al Servicio de Patrimonio la Providencia dictada, el mismo día, por la Concejalía Delegada mediante la que se dispone que por este Servicio, se realicen las actuaciones preparatorias de la Concesión de Servicios para la Explotación del Parking de la Libertad mediante la licitación de un Contrato Reservado para Centros Especiales de empleo de iniciativa social y empresas de inserción.

**Segundo**-El 21.01.2022 se emite informe de necesidad en base a lo dispuesto en el art 28 de la Ley 9/2017, de 08 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de Febrero de 2014 (en adelante, LCSP).

**Tercero**-El 25.01.2022 se notifica al Servicio de Intervención la Providencia de la Concejalía-Delegada, dictada el día anterior, mediante la que se resuelve, encargar la redacción del Estudio de Viabilidad Económico Financiera sobre la Concesión de Servicios que se pretende realizar a Técnico municipal competente adscrito al Servicio de Intervención.

**Cuarto**-El 17.02.2022 se notifica al Servicio de Patrimonio el escrito, suscrito ese mismo día, por la Técnico de Administración General (TAG) Doña Joana María Vega Quintana, por la que se procede a la devolución del encargo.

**Quinto**-El 18.02.2022 se notifica al Servicio de Asesoría Jurídica y Contratación Administrativa (Sección Contratación Administrativa), la Providencia, dictada el día anterior, por el Sr. Concejal-Delegado, mediante la que se resuelve encargar la redacción del Estudio de Viabilidad Económico Financiero a técnico municipal competente adscrito a la Sección Contratación Administrativa.

**Sexto**-El 24.02.2022 se notifica al Servicio de Patrimonio el Oficio dictado por el Sr. Jefe de Servicio de Asesoría Jurídica y Contratación Administrativa mediante el que se da traslado del Estudio de Viabilidad Económico-Financiero suscrito ese día por el TAG Don Kevin Calero Doreste.

**Séptimo**-El 01.03.2022 se dicta Providencia de Instrucción mediante la que se requiere al TAG adscrito a la Sección de Contratación a fin de que proceda a subsanar o aclarar los defectos observados en su informe de Viabilidad Económico Financiero.

**Octavo**-El 07.03.2022 se emite nuevo Informe de Viabilidad Económico Financiero por el TAG adscrito a la Sección de Contratación.

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Página	17/20



**Noveno-**El 08.03.2022 se notifica al Servicio de Intervención la Providencia de Instrucción dictada ese día, por la que, se da traslado del anterior estudio de Viabilidad Económica a fin de que se informe sobre si la iniciativa pública para el desarrollo de la actividad económica cumple con el objetivo de estabilidad presupuestaria y no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda Municipal.

**Décimo-**El 10.03.2022 se notifica al Servicio de Patrimonio el informe, suscrito el día anterior, por la Sra. Interventora General mediante el que manifiesta que: "(...) A priori, dado que dicha concesión no supone obligaciones de contenido económico para esta Administración, sino que impone al concesionario la obligación de abonar un canon a la Administración, estaría garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera".

Al presente caso resulta de aplicación las siguientes

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**I.-Ley 7/1985, de 02 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen local. (LBRL).** Destaca lo señalado en el Art 25.2 g de LBRL al señalar como competencia propia de los municipios la de tráfico, estacionamiento de vehículos y movilidad; Y, lo indicado en el Art 86 LBRL.

**II.-Ley 9/2017, de 08 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26.02.2014 (LCSP).** Destacan los siguientes preceptos: Art 15, Art 284, Art 285.2, Disposición Adicional Segunda y Disposición Adicional Tercera, apartado quinto; Y, la Disposición Adicional Cuarta relativa a los contratos reservados.

Por cuanto antecede,

**CONSIDERANDO** quien suscribe, que la gestión de los servicios públicos locales se puede realizar de forma directa o indirecta, disponiendo el art. 85.2 de la LBRL, que la gestión indirecta, se podrá realizar mediante las distintas formas previstas para el Contrato de Concesión de Servicios (art. 15 LCSP 9/2017), disponiendo el art. 284 de la LCSP 9/2017 que la Administración podrá gestionar indirectamente, mediante contrato de concesión de servicios, los servicios de su titularidad o competencia siempre que sean susceptibles de explotación económica por particulares.

**CONSIDERANDO** que conforme al Estudio Económico-Financiero suscrito el 07.03.2022 por el TAG adscrito a la Sección de Contratación Administrativa, se pretende establecer una concesión de servicio por un plazo superior a 4 años, por lo que, a tenor de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la LCSP; Y, lo señalado en el Art 86 de la LBRL el órgano competente es el Pleno Municipal; Si bien, en el presente caso, dicha competencia se encuentra delegada en la **Junta de Gobierno Local**, según acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el día 05.07.2019; Publicado en el BOP de Las Palmas, n.º 86, miércoles 17.07.2019.

**CONSIDERANDO** a la vista del informe de la Intervención General que, a priori, estaría garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de sostenibilidad financiera.

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	<a href="https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U">https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U</a>	Página	18/20





Ayuntamiento  
**SANTA LUCÍA**  
SECRETARÍA GENERAL  
LAMT/RAC

**OFICINAS MUNICIPALES**

Avda. de las Tirajanas, 151 Tlfs: (928) 72 72 00 Fax (928) 72 72 35  
35110 Santa Lucía – Gran Canaria N.I.F. P-3502300-A Nº Rgto : 01350228

A medio del presente se propone al órgano municipal competente la **Junta de Gobierno Local** la adopción del siguiente acuerdo:

**PRIMERO**-Aprobar inicialmente el Informe de Viabilidad Económico Financiero relativo al Contrato de Concesión de Servicio de Carácter Reservado para Centros Especiales de Empleo de Iniciativa Social y Empresas de Inserción para la explotación del aparcamiento subterráneo público del Parking de la Libertad suscrito el 07.03.2022 por el TAG adscrito a la Sección de Contratación Administrativa; Y, determinar, en consecuencia, como forma de gestión del referido servicio público, la gestión indirecta mediante la modalidad de Concesión de Servicios.

**SEGUNDO**-Someter el citado Informe de viabilidad Económico Financiero a información pública mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia durante el plazo de un mes para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

Asimismo, dicho informe estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (dirección: [sede.santaluciagc.com](http://sede.santaluciagc.com)) y en el Perfil del Contratante de conformidad con lo establecido en el Art 247.7 LCSP.

**TERCERO**-Transcurrido este mes sin que se haya presentado alegación alguna, se entenderá aprobado el acuerdo inicial con carácter definitivo.

**CUARTO**-Dar traslado del acuerdo que en su caso se adopte al Servicio de Patrimonio, a la Sección de Contratación, adscrita al Servicio de Asesoría Jurídica y Contratación Administrativa, a los efectos procedentes”.

En virtud de lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes (7 votos), mayoría absoluta legal, acuerda:

**PRIMERO**-Aprobar inicialmente el Informe de Viabilidad Económico Financiero relativo al Contrato de Concesión de Servicio de Carácter Reservado para Centros Especiales de Empleo de Iniciativa Social y Empresas de Inserción para la explotación del aparcamiento subterráneo público del Parking de la Libertad suscrito el 07.03.2022 por el TAG adscrito a la Sección de Contratación Administrativa; Y, determinar, en consecuencia, como forma de gestión del referido servicio público, la gestión indirecta mediante la modalidad de Concesión de Servicios.

**SEGUNDO**-Someter el citado Informe de viabilidad Económico Financiero a información pública mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia durante el plazo de un mes para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

Asimismo, dicho informe estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (dirección: [sede.santaluciagc.com](http://sede.santaluciagc.com)) y en el Perfil del Contratante de conformidad con lo establecido en el Art 247.7 LCSP.

**TERCERO**-Transcurrido este mes sin que se haya presentado alegación alguna, se entenderá aprobado el acuerdo inicial con carácter definitivo.

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	<a href="https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U">https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U</a>	Página	19/20



**CUARTO**-Dar traslado del acuerdo que en su caso se adopte al Servicio de Patrimonio, a la Sección de Contratación, adscrita al Servicio de Asesoría Jurídica y Contratación Administrativa, a los efectos procedentes.

**II.- PARTE DECLARATIVA**

**3.- COMUNICACIONES DE LA PRESIDENCIA.-**

No hubo.

**- BOLETINES OFICIALES Y CORRESPONDENCIA**

No hubo.

**III.- PARTE DE CONTROL Y FISCALIZACIÓN**

**4.- FUNCIONES FISCALIZADORAS A LAS QUE SE REFIERE EL ART. 46.2 DE LA LEY 7/85.:**

**- MOCIONES, RUEGOS Y PREGUNTAS.**

No hubo.

**FIN DE LA SESIÓN.-** Y no habiendo más asuntos que tratar, por la Presidencia se levanta la sesión, siendo las 9 horas y 30 minutos, de todo lo cual como Secretaria General Accidental, doy fe.

**En Santa Lucía de Tirajana, a fecha de firma electrónica**

**VºB**

**El Alcalde Presidente**

**La Secretaria General Accidental**

**Fdo. Francisco José García López**

**Fdo. Raquel Alvarado Castellano**

Código Seguro de Verificación	IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U	Fecha	18/03/2022 16:00:23
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	FRANCISCO JOSÉ GARCÍA LÓPEZ (Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Firmante	RAQUEL ALVARADO CASTELLANO (Técnico de Administración General de Secretaría General del Ayuntamiento de Santa Lucía)		
Url de verificación	<a href="https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U">https://plataforma.santaluciagc.com/verifirma/code/IV7C2KLLDV5ILWUP4YHNOLTS6U</a>	Página	20/20

