



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 09/2022

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO, EL DÍA 11 DE MAYO DE 2022.

ASISTENTES:

- D. Francisco José García López (Presidente)
- D. Santiago Miguel Rodríguez Hernández
- D. Marcos Alejandro Rufo Torres
- D. Sergio Vega Almeida
- D.ª Ana Mª Gopar Peña
- D. Roberto Ramírez Vega.
- D.ª Antonia María Álvarez Omar

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 13 minutos del día 11 de mayo 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 la ausencia de D.ª Ana Mª Mayor Alemán y D.ª Minerva Pérez Rodríguez

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 27 DE ABRIL DE 2022.

Por la Presidencia se somete a votación el acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2022, preguntando si hay alguna observación a la

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	1/33



citada acta, sin que ningún Concejal haga uso de la palabra; resulta aprobada por unanimidad de los miembros presentes (6 votos a favor).

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


La Presidencia expone que se trae por esta vía el siguiente asunto:

ÚNICO.- RESOLUCIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL 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; Y APROBACIÓN INICIAL DEL NUEVO INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO. 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 ha transcurrido el periodo de exposición pública del Informe de Viabilidad Económico Financiero necesario para poder 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 Parking de La Libertad, por lo que considerándose de máximo interés para este Ayuntamiento y la necesidad para este municipio de proceder a la puesta en marcha, y no demorar más la tramitación, deben resolverse las alegaciones, si bien procede aprobar un nuevo Informe atendiendo a que como el Técnico Municipal indica en el citado Informe, a la vista de la emisión el 3 de mayo de un informe de la Jefatura de Servicio de Infraestructuras, Proyectos y Obras de este Ayuntamiento, en el que se detalla la necesaria inversión para la apertura del parking cumpliendo con la normativa técnica aplicable en el año 2022, ha traído como consecuencia la emisión de un nuevo informe de Viabilidad Económico-Financiero, al contarse con una estimación de la inversión más ajustada, toda vez que aumenta considerablemente la inicialmente calculada y que el periodo necesario para la amortización de la misma debería aumentarse en consecuencia.

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 (6).

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	2/33





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.

Se hace constar que siendo las 9 horas y 25 minutos se incorpora al Salón de Juntas el Sr. Teniente de Alcalde, D. Roberto Ramírez Vega.

Vista la documentación obrante al expediente administrativo tramitado en relación con el asunto epigrafiado, y especialmente, el Informe Técnico suscrito el 3 de mayo de 2022 por la Jefa Accidental de Servicio de Infraestructuras, Proyectos y Obras, que se inserta a continuación:

“ASUNTO: INFORME TÉCNICO SOBRE EL ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO Y LA PUESTA EN MARCHA DE SUS INSTALACIONES RELATIVO A LA EXPLOTACIÓN DEL APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO PÚBLICO DEL PARQUE DE LA LIBERTAD.”

Dña. Cristina Cano Ramírez, Jefa accidental del Servicio de Infraestructuras, Proyectos y Obras, en relación a la concesión de servicio que este Ayuntamiento pretende contratar para la explotación del aparcamiento subterráneo público del Parque de la Libertad, en el Término Municipal de Santa Lucía de Tirajana, y como actuación previa a la redacción del Pliego de Prescripciones Técnicas, tiene a bien emitir el siguiente informe sobre las actuaciones y condicionantes técnicos que deben tenerse en cuenta para la correcta puesta en marcha y apertura del edificio objeto de concesión:

1. OBJETO

El objeto del presente informe es relacionar y valorar las actuaciones de acondicionamiento necesarias sobre el inmueble denominado Parking de la Libertad y sus instalaciones para su correcta puesta en marcha y apertura al uso público conforme a la normativa vigente.

2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del presente informe es un aparcamiento subterráneo situado bajo el Parque de la Libertad, el cual tiene forma de cruz, y se emplaza entre las calles Avda. La Unión, C/ Parque La Libertad, C/ Famara, C/ Primero de Mayo, C/ Presidente Zárate y C/ Rodríguez de La Fuente.


Linda: al Norte, con las Calles Parque de 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 Zárate.

Tiene una superficie real de 12.995,83 m²; si bien su cabida catastral es de 12.996 m², según la Referencia Catastral nº

6205201DR5860N0001DD; Respecto a la cual, parte del Subsuelo, en concreto, las alas norte y naciente, están ocupadas en 7.434,37 m², 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 ²

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	3/33



Superficie sótano -1	S = 7.434,37 m ²
Superficie sótano -2	S = 7.434,37 m ²
Superficie total construida 15.865,49 m²	

Y consta de una planta de acceso y dos plantas bajo rasante de aparcamientos con un total de 492 plazas disponibles, distribuidas de la siguiente manera:

Plantas	Plazas	Plazas de movilidad reducida	Motos	Total
1ª planta sótano	209	7	18	234
2ª planta sótano	249	9	0	258
TOTAL	458	16	18	492

El inmueble dispone, entre otros, de las siguientes instalaciones:

- Instalación contraincendios (extintores, BIE, grupo contraincendios, detectores de humo, sirena).
- Instalación eléctrica.
- Instalación de saneamiento y fontanería (Grupo de presión de agua para aljibe).
- Instalación de ventilación forzada (Central de detección de monóxido).
- Dos ascensores
- Dos baños y 1 baño para PMR.

El edificio dispone de una zona de aparcamiento anexa a futura ampliación de unos 620,85 m² y un local destinado a cafetería con acceso independiente al edificio que no será objeto de explotación por el contratista adjudicatario de la concesión, por lo que no se tendrá en cuenta a los efectos de valorar económicamente su acondicionamiento y puesta en servicio.

3. NORMATIVA TÉCNICA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

A continuación, se procede a relacionar la normativa técnica mínima que debe cumplir el inmueble y sus instalaciones para su correcta puesta en marcha y apertura al uso público:

- RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE). Y sus correcciones posteriores.
- Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido.
- UNE 100166:2004 "Climatización: ventilación de aparcamientos".
- REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.
- ITC-BT 52 Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos.
- LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	4/33





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

- REAL DECRETO 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de protección contra Incendios.
- REAL DECRETO 2060/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- DECRETO 16/2009, de 3 de febrero, por el que se aprueban Normas sobre documentación, tramitación y prescripciones técnicas relativas a las instalaciones, aparatos y sistemas contra incendios, instaladores y mantenedores de instalaciones.
- REAL DECRETO 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.
- REAL DECRETO 2291/1985, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención e Instrucciones técnicas complementarias que sean de aplicación.
- REAL DECRETO 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por el RD 2291/1985, de 8 de noviembre.
- Corrección de errores del RD 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por el RD 2291/1985, de 8 de noviembre.
- DECRETO 88/2018, de 18 de junio, por el que se aprueban las Instrucciones que regulan aspectos técnicos y reglas de seguridad para el mantenimiento y revisión de ascensores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- DIRECTIVA 2014/33/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de febrero de 2014 sobre la armonización de las legislaciones de los Estados miembros en materia de ascensores y componentes de seguridad para ascensores.
- REAL DECRETO 474/1988, de 30 de marzo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 84/528/CEE, sobre aparatos elevadores y de manejo mecánico.
- REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, por el que se modifican diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- REAL DECRETO 57/2005, de 21 de enero, por el que se establecen prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente.
- RESOLUCIÓN de 10 de diciembre de 2004, de la Dirección General de Desarrollo Industrial, por la que se acuerda la publicación de los títulos y las referencias de las normas armonizadas en el ámbito del Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores.
- Normas UNE que sean de aplicación.
- Demás normativa técnica que por las características y uso del inmueble le sean de aplicación.

4. ACTUACIONES DE ACONDICIONAMIENTO DEL INMUEBLE.

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	5/33



Girada visita al inmueble por personal técnico de este Servicio, se ha detectado una serie de deficiencias que es necesario subsanar al objeto de dar cumplimiento a la normativa anteriormente expuesta.

A continuación, se relaciona en la siguiente tabla las actuaciones mínimas a ejecutar con una estimación del coste de su ejecución:

ACTUACIONES DE ACONDICIONAMIENTO DEL INMUEBLE- OBRA CIVIL	IMPORTE
1. ALBAÑILERÍA: actuaciones de adecuación de vestíbulos de emergencia, aislamiento de conductos con placas de yeso laminado cortafuegos, quicialeras bajo puertas de emergencia, etc.	20.000,00 €
2. CARPINTERÍA: instalación de barras antipánico en puertas emergencia, colocación de tramex para separar zonas sin uso, instalación de puertas cortafuego, modificación puerta aseo PMR, etc.	15.000,00 €
3. INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN: Acondicionamiento y reparación de sistema conductos de ventilación existentes adaptándolos a normativa y sustitución de elementos en mal estado.	8.500,00 €
4. INSTALACIÓN ELÉCTRICA: Acondicionamiento de instalación eléctrica a normativa, instalación de 12 puntos de recarga inteligente, modificación de cuadros eléctricos, reposición de luminarias averiadas, etc.	45.000,00 €
5. INSTALACIÓN CONTRAINCENDIOS: Acondicionamiento de instalación contraincendios con reparación y/o sustitución de elementos en mal estado (BIES, extintores, grupo, detectores, sirenas, etc.), colocación de señalización conforme a normativa, etc.	6.000,00 €
6. ASCENSORES: Actuaciones de revisión, reparación, conexión de línea de teléfono, pintado de puertas, instalación de rejillas, puesta en marcha completa, etc.	6.000,00 €
7. INSTALACIÓN DE VIDEOVIGILANCIA: Instalación de cámaras y unidad de gestión y control, conexión y puesta en marcha.	7.500,00 €
8. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA: Acondicionamiento, revisión, reparación de averías, y puesta en marcha del grupo de presión.	1.500,00 €
9. GESTIÓN DE RESIDUOS	400,00 €
10. SEGURIDAD Y SALUD	500,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	110.400,00 €
13% de Gastos Generales	14.352,00 €
6% de Beneficio Industrial	6.624,00 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	131.376,00 €
7% (I.G.I.C.)	9.196,32 €

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	6/33





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


TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (I.G.I.C. INCLUIDO)	140.572,32 €
--	---------------------

PROYECTOS, CERTIFICADOS Y ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS-SERVICIOS	IMPORTE
1. CERTIFICADO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA de los puntos de recarga inteligente	350,00 €
2. INSPECCIÓN OCA (Organismo de Control Autorizado) de la instalación eléctrica modificada.	550,00 €
2. PROYECTO/TRAMITACIÓN DE LEGALIZACIÓN DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA que contemple la ampliación de potencia para los 12 puntos de recarga inteligente.	3.500,00 €
3. PROYECTO DE ACTIVIDAD Y DIRECCIÓN DE OBRA	24.000,00 €
4. PROYECTO/TRAMITACIÓN DE LEGALIZACIÓN DE INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS	450,00 €
5. TRAMITACIÓN PUESTA EN SERVICIO DE ASCENSORES	300,00 €
PRESUPUESTO TOTAL	29.150,00 €
7% (I.G.I.C.)	2.040,50 €
PRESUPUESTO TOTAL (I.G.I.C. INCLUIDO)	31.190,50 €

EQUIPAMIENTO- SUMINISTROS	IMPORTE
1. MOBILIARIO SALA DE CONTROL (mesa-mostrador, mesa operativa, sillas operativas, sillas confidente, armarios, etc.)	3.500,00 €
2. SISTEMA DE CONTROL Y GESTION DE APARCAMIENTO (Vías de entrada y salida, terminales expendedores, barreras de paso, punto de pago automático, punto de pago y control manual, unidades de lectura de matrícula automática, Automatización de portón existente, instalación y conexionado del sistema de control y gestión, etc.)	120.600,00 €
PRESUPUESTO TOTAL	124.100,00 €
7% (I.G.I.C.)	8.687,00 €
PRESUPUESTO TOTAL (I.G.I.C. INCLUIDO)	132.787,00 €

MANTENIMIENTO- SERVICIOS	IMPORTE ANUAL
---------------------------------	----------------------

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	7/33



1. MANTENIMIENTO INSTALACIÓN CONTRAINCENDIOS	4.600,00 €
2. MANTENIMIENTO INSTALACIÓN VENTILACIÓN	1.300,00 €
3. MANTENIMIENTO DE LOS 2 ASCENSORES	3.300,00 €
4. MANTENIMIENTO INSTALACIÓN BAJA TENSIÓN	1.200,00 €
PRESUPUESTO TOTAL	10.400,00 €
7% (I.G.I.C.)	728,00 €
PRESUPUESTO TOTAL (I.G.I.C. INCLUIDO)	11.128,00 €

Todas estas actuaciones se detallarán pormenorizadamente en el correspondiente Pliego de Prescripciones Técnicas.

5. ESTIMACIÓN TOTAL DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES

De las tablas del punto anterior se establece que, para la puesta en marcha y apertura de las instalaciones del parking de la Libertad, se estima una inversión inicial de TRESCIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS, **304.549,82 € (I.G.I.C. incluido)** destinados a la ejecución de la obra civil, redacción de proyectos, obtención de certificados y equipamiento. Y para el mantenimiento de las instalaciones, se estima un coste anual de ONCE MIL CIENTO VEINTIOCHO EUROS **11.128,00 € (I.G.I.C. incluido)**.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos.

Santa Lucía de Tirajana, a fecha de firma electrónica;
La Jefa accidental del Servicio de Infraestructuras, Proyectos y Obras
(Decreto nº1712, de 22/03/2022)
Fdo: Cristina Cano Ramírez"

Visto el Informe suscrito el 3 de mayo del actual por el Técnico de Administración General de Contratación resolviendo las alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública 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; y cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

"ASUNTO: CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR EL PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO AGRUPACIÓN DE VECINOS DE DANTA LUCÍA DE TIRAJANA (AV-SLT) REFERENTE AL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PARKING DE LA LIBERTAD.

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	8/33





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

Manuel Hernández Pérez, Concejal Electo por la candidatura de **AGRUPACIÓN DE VECINOS de SANTA LUCÍA DE TIRAJANA (AV-SLT)** y Portavoz del Grupo Político AV-SLT, presenta a través de la sede electrónica del Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana, el 18 de abril de 2022, un escrito con las alegaciones formuladas sobre el Informe de Viabilidad Económico – Financiera del parking de la Libertad

Se presentan las siguientes cinco alegaciones:

1.- PRIMERA: Gestión directa o indirecta.

De conformidad con el artículo 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, los servicios públicos de competencia local habrán de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente de entre la gestión directa e indirecta. La gestión directa, a su vez, recoge la posibilidad de gestionar el servicio a través de una gestión por la propia Entidad Local, o mediante un Organismo autónomo local, una Entidad pública empresarial local o mediante una Sociedad mercantil local, cuyo capital social sea de titularidad pública. Se puede afirmar que el Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana no cuenta, ni es oportuno contar, con el personal suficiente y necesario para acometer el servicio de vigilancia y asistencia del parking de la Libertad mediante gestión directa, y tampoco cuenta, ni tiene previsto crear, algún organismo, entidad o sociedad de ámbito local de las recogidas en el mencionado artículo 85 LRRL. Por tanto, la forma más 'sostenible y eficiente' actualmente para el Ayuntamiento es recurrir a una gestión indirecta.

2.- SEGUNDA: Gestión indirecta mediante contrato de concesión de servicios o mediante contrato de servicio.


Una vez determinada la gestión indirecta del servicio como la mejor opción, la siguiente cuestión fue determinar el tipo de contrato administrativo, optando por el contrato de concesión de servicio, por los siguientes dos motivos:

1.- La puesta en marcha del Parking conlleva la realización de una inversión previa que permita el desarrollo completo del servicio para el ciudadano, que quedaría automáticamente financiada por la empresa adjudicataria de la concesión, que a cambio recibirá el derecho de explotación de las instalaciones que se determinarán en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, eximiendo al Ayuntamiento de incurrir en gastos, sin que ello genere un perjuicio para el ciudadano o el servicio.

2.- Mediante una concesión de servicio, el Ayuntamiento no acomete ningún gasto para contratar a una empresa externa (mediante el coste anual de un contrato de servicio), y aunque este tipo de contratos prevé la posibilidad de hacerlo, no es obligatorio. En este caso, por las previsiones de ingresos de la empresa adjudicataria a raíz del derecho de explotación, no se contempla pago alguno por los servicios prestados. Adicionalmente, sin que esto sea prioritario, el Ayuntamiento obtiene unos ingresos del 50% del resultado anual que genere la empresa adjudicataria, salvo que esta demuestre un ejercicio negativo, que como bien se indica en el informe de viabilidad, le exime la obligación de pagar al Ayuntamiento.

3.- El factor determinante de una concesión de servicio es el traslado del riesgo operacional desde el Ayuntamiento hacia la empresa adjudicataria, que a cambio obtiene el derecho de explotación. Por ello, el Ayuntamiento no incurre en riesgo de demanda, más allá de las derivadas de incumplimientos contractuales.

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	9/33



3.- TERCERA: Inexistencia de riesgo operacional del contratista.

El hecho de eximir al adjudicatario a pagar el 50% del resultado del ejercicio cuando este incurra en pérdidas anuales (no se está hablando de Beneficio), no elimina el riesgo operacional, puesto que la simple posibilidad de incurrir en pérdidas, sin que el Ayuntamiento se haga cargo de las mismas, es una de las consecuencias del riesgo operacional.

No se cree conveniente que después de un resultado negativo para la empresa adjudicataria el Ayuntamiento deba exigirle el pago de un canon mínimo. Además para verificar las cuentas anuales, se asignará una persona responsable para la comprobación y verificación de los resultados, mediante el acceso directo al software de gestión del servicio de parking, cuya alteración malintencionada por parte del licitador atentará contra la legalidad.

4.- CUARTA: Datos sin referencia a fuentes o testigos.


La extrapolación de datos externos a la situación del municipio de Santa Lucía de Tirajana, y concretamente a la zona donde se ubica el parking es, al fin y al cabo, una estimación. Por ello, y en base a las circunstancias particulares del municipio (zona comercial peatonal, zona azul, alta demanda residencial, empresas y corporaciones públicas cerca, etc.) se han formulado los resultados expuestos en el informe de viabilidad.

En cuanto a los puntos de recarga, efectivamente se ha detectado un error en el número de puntos que la normativa reciente obliga a cumplir, y que será tenido en cuenta en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. No obstante, el número de puntos que se indican en la alegación no es correcto, puesto que el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 29/2021 de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, establece que con carácter general, se instalará un punto de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento, resultando en este caso particular un total de 12 puntos de recarga. El caso particular de un punto de recarga por cada 20 plazas son para los edificios que sean titularidad de la Administración General del Estado o de los organismos públicos vinculados a ella o dependientes de la misma, supuesto que no se ajusta al presente caso. En cualquier caso, será el técnico responsable del contrato quién traslade dichas exigencias al PPTP.

En lo relativo al volumen de personal establecido, se ha tenido en consideración que el parking contará con sistemas automatizados de gestión, y el volumen de vehículos estimados diarios, se entiende por suficiente la dotación de personal señalada. De igual forma, quedará en manos de la empresa concesionaria la organización de personal que precise, en base a las calidades y condiciones mínimas del servicio exigibles.

Por último, en relación con las previsiones de demanda "inverosímiles", el problema no se plantea con exactitud. Partiendo de una estimación de ocupación de entre el 40% y el 70%, lo que supondrían entre 200 y 350 vehículos por día, o lo que es lo mismo, un coche en un intervalo de entre 3 y 7 minutos, no es realista, dado que no se está considerando los abonos mensuales. Dentro de ese porcentaje de ocupación se encuentran todas las plazas del sótano -2 destinadas exclusivamente a la modalidad de abono, y cuyo uso dependerá del propio usuario, pero el dato se cuenta mensual, no diario. Ese argumento podría aplicarse sobre la modalidad rotacional, extensible para las plazas ubicadas en el sótano -1, cuya estimación ocupacional oscila entre el 20% y el 40% del total de plazas destinadas a dicha modalidad (229 una vez

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	10/33





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

excluidas las plazas con trastero de uso exclusivo para la modalidad de abono mensual), por debajo de los 4 coches la hora en la estimación más alta.

5.- QUINTA: Falta de rigor del informe.

El citado artículo 285 de LCSP establece una vinculación del informe de viabilidad en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto, respecto al órgano de contratación y no en la toma de decisión de los interesados en el contrato. En dicho artículo tampoco se contempla la necesidad de rescatar e indemnizar al concesionario en el supuesto caso de contener un informe de viabilidad con errores. Por tanto, el carácter vinculante que se plantea en las alegaciones no corresponde a lo establecido en la LCSP.

Santa Lucía de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

Técnico de Administración General de Contratación

Kevin Calero Doreste


Visto el nuevo 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 3 de mayo de 2022 por el Técnico Municipal, que se inserta a continuación:

“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. Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, de fecha 18 de febrero de 2022, Exp. 2022/GEN_01/000283.

Aprobado el anterior informe de viabilidad en la Junta de Gobierno de fecha 16 de marzo de 2022, se procedió a la publicación del mismo. Posteriormente, con fecha 3 de mayo de 2022 y después de requerir a la oficina técnica municipal informe detallado de la necesaria inversión para la apertura del parking de La Libertad cumpliendo con la normativa técnica aplicable en el año 2022, se nos remite un informe que se adjunta al expediente administrativo de su razón y cuyo contenido hace oportuna la redacción de este nuevo informe, para trasladar a éste, la estimación de la inversión económica más ajustada de la que se dispone, toda vez que aumenta considerablemente la inicialmente calculada y que el periodo necesario para la amortización de la misma debería aumentarse en consecuencia.

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

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	11/33



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 de la 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:

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.

Por último, se ha tenido en cuenta toda la normativa técnica de obligado cumplimiento y cuya descripción de la misma se incluye en el Informe Técnico emitido por el Servicio de Infraestructuras, Proyectos y Obras del Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana, que se incorporará al resto de la documentación del expediente.

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

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	12/33





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.

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.

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	13/33



4.- DESCRIPCIÓN DEL APARCAMIENTO

Desde la Jefatura de Servicio de Infraestructuras, Proyectos y Obras del Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana se emite Informe Técnico sobre el acondicionamiento del edificio y la puesta en marcha de sus instalaciones conforme a la normativa vigente, relativa a la explotación del aparcamiento subterráneo público del Parque de la Libertad. La información técnica contenida en el presente informe de viabilidad vendrá determinada por lo expuesto en el informe técnico emitido por el Servicio mencionado y que a continuación se expone:

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 Zárate 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 Zárate. Tiene una superficie real de 12.995,83 m²; Si bien su cabida catastral es de 12.996 m², 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 m²), 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 ²
Superficie sótano -1	S = 7.434,37 m ²
Superficie sótano -2	S = 7.434,37 m ²
Superficie total construida = 15.865,49 m²	

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.

Plantas	Plazas	Plazas de movilidad reducida	Motos	Total
1ª planta sótano	209	7	18	234
2ª planta sótano	249	9	0	258
TOTAL	458	16	18	492

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	14/33





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

Servicios existentes:

El inmueble dispone, entre otros, de las siguientes instalaciones:

- Instalación contraincendios (extintores, BIE, grupo contraincendios, detectores de humo, sirena).
- Instalación eléctrica.
- Instalación de saneamiento y fontanería (Grupo de presión de agua para aljibe).
- Instalación de ventilación forzada (Central de detección de monóxido).
- Dos ascensores.
- Dos baños y un baño para PMR.

El edificio dispone de una zona de aparcamiento anexa a futura ampliación de unos 620,85 m² y un local destinado a cafetería con acceso independiente al edificio que no será objeto de explotación por el contratista adjudicatario de la concesión, por lo que no se tendrá en cuenta a los efectos de valorar económicamente su acondicionamiento y puesta en servicio.

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 del Informe Técnico emitido por el Servicio de Infraestructura, Proyectos y Obras, referenciado en el punto 4 del presente estudio, y de las previsiones estimadas en base a la información disponible, 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: actuaciones de acondicionamiento del inmueble, estimación de financiación, modelo de explotación y cuenta de resultados y tasa de retorno del proyecto (TIR).


5.1.- Actuaciones de acondicionamiento del inmueble

Girada visita al inmueble por personal técnico del Servicio de Infraestructura, Proyectos y Obras, se ha detectado una serie de deficiencias que es necesario subsanar al objeto de dar cumplimiento a la normativa anteriormente expuesta.

A continuación, se relaciona de forma resumida en la siguiente tabla las actuaciones mínimas a ejecutar con una estimación del coste de su ejecución, I.G.I.C. incluido:

INVERSIONES	IMPORTE
1. ACTUACIONES DE ACONDICIONAMIENTO DEL INMUEBLE – OBRA CIVIL	140.572,32.-€
2. PROYECTOS, CERTIFICADOS Y ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS – SERVICIOS	31.190,50.-€
3. EQUIPAMIENTO – SUMINISTRO	132.787,00.-€
Total inversión inicial	304.549,82.-€

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	15/33



La información desagregada para cada capítulo de gasto quedará contenida en el anexo I del presente Informe de Viabilidad.

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: 304.549,82.-€.
- Plazo del préstamo: 10 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:

Temporalidad	Cuota anual	Intereses	Amortización	Capital vivo
En el momento inicial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	304.549,82 €
A los 12 meses	43.361,04 €	21.318,49 €	22.042,56 €	282.507,26 €
A los 24 meses	43.361,04 €	19.775,51 €	23.585,53 €	258.921,73 €
A los 36 meses	43.361,04 €	18.124,52 €	25.236,52 €	233.685,21 €
A los 48 meses	43.361,04 €	16.357,96 €	27.003,08 €	206.682,13 €
A los 60 meses	43.361,04 €	14.467,75 €	28.893,29 €	177.788,84 €
A los 72 meses	43.361,04 €	12.445,22 €	30.915,82 €	146.873,01 €
A los 84 meses	43.361,04 €	10.281,11 €	33.079,93 €	113.793,08 €
A los 96 meses	43.361,04 €	7.965,52 €	35.395,53 €	78.397,55 €
A los 108 meses	43.361,04 €	5.487,83 €	37.873,21 €	40.524,34 €
A los 120 meses	43.361,04 €	2.836,70 €	40.524,34 €	0,00 €

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 10 años, que se considera suficiente para la recuperación de la inversión. No obstante, para la estimación de ingresos de los abonos

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	16/33





se ha considerado una estabilización de la demanda en el año 5 del 100% de ocupación total del parking, mientras que para el uso rotacional se estabiliza en el 40% de ocupación para el año 5, pero se considera un incremento de la demanda de un 2% anual dada las perspectivas de crecimiento del municipio hasta el año 10. Por ello, en la estimación de ingresos de los abonos tan solo se adjuntan tablas con un periodo temporal de cinco 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, sin contar la inversión, no será de aplicación el canon del 50% por entender innecesario exigir al adjudicatario el pago de un canon mínimo en esa situación.
3. La inversión en acondicionamiento y mejora sobre el interior y el exterior del parking, descrito en el apartado 5.1., así como los gastos adicionales contemplados en el punto 5.3.2.
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 75% de ocupación total del parking para el décimo 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
AÑO 1	59,53%	20%	40,73%
AÑO 2	71,75%	25%	49,71%
AÑO 3	83,97%	30%	58,74%
AÑO 4	93,89%	35%	66,48%
AÑO 5	101,52%	40%	72,89%
AÑO 6	101,52%	41%	73,26%
AÑO 7	101,52%	42%	73,64%
AÑO 8	101,52%	42%	74,03%
AÑO 9	101,52%	43%	74,42%
AÑO 10	101,52%	44%	74,82%

El porcentaje de abono para el quinto año y siguientes 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	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	17/33



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
AÑO 1	10,00%	49	50	12	29.520,00 €
AÑO 2	12,00%	59	50	12	35.424,00 €
AÑO 3	14,00%	69	50	12	41.328,00 €
AÑO 4	16,00%	79	50	12	47.232,00 €
AÑO 5	18,00%	89	50	12	53.136,00 €

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 horas	Nº plazas	Euros	Meses	Total ingresos
--	----------------	-----------	-------	-------	----------------

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI		Fecha	16/05/2022 12:34:38	
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI		Página	18/33	





AÑO 1	5,00%	25	30	12	8.856,00 €
AÑO 2	5,00%	25	30	12	8.856,00 €
AÑO 3	5,00%	25	30	12	8.856,00 €
AÑO 4	5,00%	25	30	12	8.856,00 €
AÑO 5	5,00%	25	30	12	8.856,00 €

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
AÑO 1	10,00%	49	35	12	20.664,00 €
AÑO 2	12,00%	59	35	12	24.796,80 €
AÑO 3	14,00%	69	35	12	28.929,60 €
AÑO 4	16,00%	79	35	12	33.062,40 €
AÑO 5	18,00%	89	35	12	37.195,20 €

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
AÑO 1	5,00%	25	35	12	10.332,00 €
AÑO 2	7,00%	34	35	12	14.464,80 €
AÑO 3	9,00%	44	35	12	18.597,60 €
AÑO 4	10,00%	49	35	12	20.664,00 €
AÑO 5	10,00%	49	35	12	20.664,00 €

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:

	Abono 24h + trastero	Nº plazas	Euros	Meses	Total ingresos
AÑO 1	6	6	60	12	4.320,00 €

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	19/33



AÑO 2	8	8	60	12	5.760,00 €
AÑO 3	10	10	60	12	7.200,00 €
AÑO 4	11	11	60	12	7.920,00 €
AÑO 5	11	11	60	12	7.920,00 €

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 diarias	Nº horas por 298 días
234	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
AÑO 1	1.673.568	60	20%	334.713,60	0,00833 €	167.289,86 €
AÑO 2	1.659.264	65	25%	414.816,00	0,00833 €	207.325,04 €
AÑO 3	1.644.960	70	30%	493.488,00	0,00833 €	246.645,30 €
AÑO 4	1.637.808	75	35%	573.232,80	0,00833 €	286.501,75 €
AÑO 5	1.637.808	80	40%	655.123,20	0,00833 €	327.430,58 €
AÑO 6	1.637.808	80	41%	668.225,66	0,00833 €	333.979,19 €
AÑO 7	1.637.808	80	42%	681.590,18	0,00833 €	340.658,77 €
AÑO 8	1.637.808	80	42%	695.221,98	0,00833 €	347.471,95 €
AÑO 9	1.637.808	80	43%	709.126,42	0,00833 €	354.421,38 €
AÑO 10	1.637.808	80	44%	723.308,95	0,00833 €	361.509,81 €

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI		Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	20/33	





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

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

RESUMEN INGRESOS TOTALES ESTIMADOS	
AÑO 1	240.981,86 €
AÑO 2	296.626,64 €
AÑO 3	351.556,50 €
AÑO 4	404.236,15 €
AÑO 5	455.201,78 €
AÑO 6	461.750,39 €
AÑO 7	468.429,97 €
AÑO 8	475.243,15 €
AÑO 9	482.192,58 €
AÑO 10	489.281,01 €
	4.125.500,03 €

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. Se ha considerado un incremento en un 13% anual para los gastos generales y un incremento anual para los restantes gastos 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

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	21/33



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 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.

En cuanto al volumen de personal establecido, se ha tenido en consideración que el parking contará con un sistema automatizado de gestión, así como el volumen de vehículos estimados diarios, entendiéndose suficiente la dotación de personal señalada. De igual forma, quedará en manos de la empresa concesionaria la organización del personal que precise, en base a las calidades y condiciones mínimas del servicio exigibles.

2.- Se contempla el gasto derivado de la contratación de los **servicios de mantenimiento contraincendios, mantenimiento de la instalación de ventilación, mantenimiento de los dos ascensores, mantenimiento de la instalación de baja tensión, y la recogida y custodia de dinero efectivo.**

3.- El coste del **seguro obligatorio** del aparcamiento (orientativo)

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:

GASTOS DE EXPLOTACIÓN + FINANCIEROS (Con préstamo bancario)					
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Gastos de personal	83.752,76 €	86.265,34 €	88.853,30 €	91.518,90 €	94.264,47 €
Gastos de mantenimiento	11.128,00 €	11.461,84 €	11.805,70 €	12.159,87 €	12.524,66 €

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI		Fecha	16/05/2022 12:34:38	
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	22/33		





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 Rgpro : 01350228

Gastos del seguro	6.000,00 €	6.180,00 €	6.365,40 €	6.556,36 €	6.753,05 €
Gastos de financiación	44.883,79 €	44.661,87 €	46.001,73 €	47.381,78 €	48.803,23 €
Otros gastos	50.000,00 €	51.500,00 €	53.045,00 €	54.636,35 €	56.275,44 €
Gastos generales	25.449,39 €	26.008,98 €	26.789,25 €	27.592,92 €	28.420,71 €
	221.213,94 €	226.078,03 €	232.860,37 €	239.846,18 €	247.041,57 €

AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
97.092,40 €	100.005,18 €	103.005,33 €	106.095,49 €	109.278,36 €
12.900,40 €	13.287,41 €	13.686,04 €	14.096,62 €	14.519,52 €
6.955,64 €	7.164,31 €	7.379,24 €	7.600,62 €	7.828,64 €
50.267,33 €	51.775,35 €	53.328,61 €	54.928,47 €	56.576,32 €
57.963,70 €	59.702,61 €	61.493,69 €	63.338,50 €	65.238,66 €
29.273,33 €	30.151,53 €	31.056,08 €	31.987,76 €	32.947,39 €
254.452,82 €	262.086,40 €	269.948,99 €	278.047,46 €	286.388,89 €


El primer año se debe pagar la comisión de apertura del préstamo, a razón del 0,5% del capital, es decir, 1.522,75.-€. 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:

RESUMEN GASTOS TOTALES ESTIMADOS	
AÑO 1	221.213,94 €
AÑO 2	226.078,03 €
AÑO 3	232.860,37 €
AÑO 4	239.846,18 €
AÑO 5	247.041,57 €
AÑO 6	247.041,57 €
AÑO 7	247.041,57 €
AÑO 8	247.041,57 €
AÑO 9	247.041,57 €
AÑO 10	247.041,57 €
	2.402.247,94 €

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

La estimación de los resultados de explotación es positiva desde el primer año de actividad, incluyendo la financiación necesaria, y cuya evolución a lo largo del periodo de concesión queda reflejada en la siguiente tabla:

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	23/33



CUENTA DE RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN (Con préstamo bancario)						
AÑO	INGRESOS	GASTOS	INVERSIÓN INICIAL	CUENTA ANUAL DEL CONCESIONARIO	RESULTADO TOTAL	CANON 50%
AÑO 1	240.981,86 €	221.213,94 €	304.549,82 €	-294.665,86 €	19.767,92 €	9.883,96 €
AÑO 2	296.626,64 €	226.078,03 €	0,00 €	-259.391,56 €	70.548,61 €	35.274,30 €
AÑO 3	351.556,50 €	232.860,37 €	0,00 €	-200.043,49 €	118.696,13 €	59.348,07 €
AÑO 4	404.236,15 €	239.846,18 €	0,00 €	-117.848,51 €	164.389,97 €	82.194,99 €
AÑO 5	455.201,78 €	247.041,57 €	0,00 €	-13.768,41 €	208.160,21 €	104.080,10 €
AÑO 6	461.750,39 €	247.041,57 €	0,00 €	93.586,00 €	214.708,82 €	107.354,41 €
AÑO 7	468.429,97 €	247.041,57 €	0,00 €	204.280,20 €	221.388,40 €	110.694,20 €
AÑO 8	475.243,15 €	247.041,57 €	0,00 €	318.380,99 €	228.201,58 €	114.100,79 €
AÑO 9	482.192,58 €	247.041,57 €	0,00 €	435.956,50 €	235.151,02 €	117.575,51 €
AÑO 10	489.281,01 €	247.041,57 €	0,00 €	557.076,22 €	242.239,44 €	121.119,72 €
						861.626,04 €

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 **18,52 %**, que se considera suficiente y en valores de mercado para facilitar el interés de los operadores de las concesionarias de estacionamientos. Para el décimo año, y sujeto a posibles variaciones como consecuencia de sucesos externos, ajenos al presente informe, la cuenta resultante del concesionario alcanzaría la cifra estimada de **557.076,22.-€**, antes de impuestos y comisiones.

6.- CONCLUSIONES DEL PROYECTO.

Ante el aumento de la inversión inicial según los nuevos datos aportados por la Oficina Técnica, se estima que el periodo de concesión debería aumentar hasta los 10 años, estando sujetos a variaciones los resultados estimados y habiéndose considerado adecuado una estimación moderada de los ingresos, 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 (entre un 40-45%), 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 los que ahora no dispone, de modo

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI		Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQ	Página	24/33	





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 N° Rgto : 01350228

compatible a la explotación en términos de rentabilidad por una concesionaria de los espacios estudiados.

En Santa Lucía de Tirajana, a fecha de la firma electrónica.

Técnico de Administración General de Contratación

Kevin Calero Doreste


ANEXOS

ANEXO 1. ACTUACIONES DE ACONDICIONAMIENTO DEL INMUEBLE

ACTUACIONES DE ACONDICIONAMIENTO DEL INMUEBLE- OBRA CIVIL	IMPORTE
1. ALBAÑILERÍA: actuaciones de adecuación de vestíbulos de emergencia, aislamiento de conductos con placas de yeso laminado cortafuegos, quicialeras bajo puertas de emergencia, etc.	20.000,00 €
2. CARPINTERÍA: instalación de barras antipánico en puertas emergencia, colocación de tramex para separar zonas sin uso, instalación de puertas cortafuego, modificación puerta aseo PMR, etc.	15.000,00 €
3. INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN: Acondicionamiento y reparación de sistema conductos de ventilación existentes adaptándolos a normativa y sustitución de elementos en mal estado.	8.500,00 €
4. INSTALACIÓN ELÉCTRICA: Acondicionamiento de instalación eléctrica a normativa, instalación de 12 puntos de recarga inteligente, modificación de cuadros eléctricos, reposición de luminarias averiadas, etc.	45.000,00 €
5. INSTALACIÓN CONTRAINCENDIOS: Acondicionamiento de instalación contraincendios con reparación y/o sustitución de elementos en mal estado (BIES, extintores, grupo, detectores, sirenas, etc.), colocación de señalización conforme a normativa, etc.	6.000,00 €
6. ASCENSORES: Actuaciones de revisión, reparación, conexión de línea de teléfono, pintado de puertas, instalación de rejillas, puesta en marcha completa, etc.	6.000,00 €
7. INSTALACIÓN DE VIDEOVIGILANCIA: Instalación de cámaras y unidad de gestión y control, conexión y puesta en marcha.	7.500,00 €
8. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA: Acondicionamiento, revisión, reparación de averías, y puesta en marcha del grupo de presión.	1.500,00 €

25

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	25/33



9. GESTIÓN DE RESIDUOS	400,00 €
10. SEGURIDAD Y SALUD	500,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	110.400,00 €
13% de Gastos Generales	14.352,00 €
6% de Beneficio Industrial	6.624,00 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	131.376,00 €
7% (I.G.I.C.)	9.196,32 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (I.G.I.C. INCLUIDO)	140.572,32 €

PROYECTOS, CERTIFICADOS Y ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS-SERVICIOS	IMPORTE
1. CERTIFICADO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA de los puntos de recarga inteligente	350,00 €
2. INSPECCIÓN OCA (Organismo de Control Autorizado) de la instalación eléctrica modificada.	550,00 €
2. PROYECTO/TRAMITACIÓN DE LEGALIZACIÓN DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA que contemple la ampliación de potencia para los 12 puntos de recarga inteligente.	3.500,00 €
3. PROYECTO DE ACTIVIDAD Y DIRECCIÓN DE OBRA	24.000,00 €
4. PROYECTO/TRAMITACIÓN DE LEGALIZACIÓN DE INSTALACIÓN CONTRAINCENDIOS	450,00 €
5. TRAMITACIÓN PUESTA EN SERVICIO DE ASCENSORES	300,00 €
PRESUPUESTO TOTAL	29.150,00 €
7% (I.G.I.C.)	2.040,50 €
PRESUPUESTO TOTAL (I.G.I.C. INCLUIDO)	31.190,50 €

EQUIPAMIENTO- SUMINISTROS	IMPORTE
1. MOBILIARIO SALA DE CONTROL (mesa-mostrador, mesa operativa, sillas operativas, sillas confidentes, armarios, etc.)	3.500,00 €
2. SISTEMA DE CONTROL Y GESTION DE APARCAMIENTO (Vías de entrada y salida, terminales expendedores, barreras de paso, punto de pago)	120.600,00 €

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	26/33





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

automático, punto de pago y control manual, unidades de lectura de matrícula automática, Automatización de portón existente, instalación y conexionado del sistema de control y gestión, etc.)	
PRESUPUESTO TOTAL	124.100,00 €
7% (I.G.I.C.)	8.687,00 €
PRESUPUESTO TOTAL (I.G.I.C. INCLUIDO)	132.787,00 €

MANTENIMIENTO- SERVICIOS	IMPORTE ANUAL
1. MANTENIMIENTO INSTALACIÓN CONTRAINCENDIOS	4.600,00 €
2. MANTENIMIENTO INSTALACIÓN VENTILACIÓN	1.300,00 €
3. MANTENIMIENTO DE LOS 2 ASCENSORES	3.300,00 €
4. MANTENIMIENTO INSTALACIÓN BAJA TENSIÓN	1.200,00 €
PRESUPUESTO TOTAL	10.400,00 €
7% (I.G.I.C.)	728,00 €
PRESUPUESTO TOTAL (I.G.I.C. INCLUIDO)	11.128,00 €

Teniendo el Informe propuesta suscrito por la Jefa de Servicio de Patrimonio con fecha 10 de mayo 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 17.03.2022 se notifica al Servicio de Patrimonio el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 16.03.2022, por el que se Aprueba 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 Servicio.

27

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	27/33



Segundo-El 23.03.2022 se publica en el Boletín Oficial de La Provincia de Las Palmas, (B.O.P.) número 35, Anuncio de la Secretaría General de este Ayuntamiento respecto a la aprobación inicial del anterior acuerdo, que se somete a información pública por un plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el BOP, pudiendo los interesados en dicho plazo presentar por escrito todas las reclamaciones y sugerencias que estimen oportunas, y si no se formalizase ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente aprobado el acuerdo inicial con carácter definitivo.

Previamente, el 17.03.2022 el anterior acuerdo inicial se había publicado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Tercero-El 18.04.2022 Don Manuel Hernández Pérez, concejal electo por la candidatura de Agrupación de Vecinos de Santa Lucía de Tirajana (AV-SLT) y portavoz del Grupo Político AV-SLT presenta al Ayuntamiento, con n.º de orden 2022011151, escrito de Alegaciones al referenciado Informe de Viabilidad Económico Financiero, en el que, tras realizar las manifestaciones que considera oportunas, solicita: "(...) Se acuerde reelaborar el Informe al que se refiere, dando respuesta y, en su caso, subsanando los vicios, omisiones y deficiencias observados".

Cuarto- El 27.04.2022 el Sr. Secretario General emite Certificación, con el V.º B.º del Sr. Alcalde-Presidente, respecto al Informe suscrito, el día anterior, por la Sra. Jefa de Sección de Atención Ciudadana, Modernización y Transparencia en el que, en definitiva, indica que, consultados los datos obrantes en ese Servicio y salvo error u omisión, consta la presentación del escrito de alegaciones que a continuación se especifica:

N.º Registro Entrada	Fecha	Interesado/a
2022011151	18/04/2022	D. Manuel Hernández Pérez, Concejal Electo por la candidatura de Agrupación de Vecinos de Santa Lucía de Tirajana (AV-SLT).

Quinto-El 03.05.2022 se presentan al Servicio de Patrimonio dos Oficios suscritos, ese día, por Don Jorge A. Vallés Labrador, Sr. Jefe de Servicio de Asesoría Jurídica y Contratación Administrativa, a los que acompaña respectivamente, los siguientes documentos:

1º.-Escrito de Contestación a las Alegaciones presentadas por el Portavoz del Grupo Político de Agrupación de Vecinos de Santa Lucía de Tirajana (AV-SLT) referente al Informe de Viabilidad Económico Financiero del Parking de la Libertad, suscrito el 03.05.2022 por Don Kevin Calero Doreste, Técnico de Administración General de Contratación, en el que motiva, las causas por las que se opta por:

- La Gestión Indirecta del Servicio.
- El Contrato de Concesión de Servicios, en lugar del Contrato de Servicio.
- Existencia de riesgo operacional para el contratista.
- Fuentes o testigos utilizados.
- Invocación del Art 285 LCSP respecto a la vinculación del informe de viabilidad en los supuestos en que concluya en la inviabilidad del proyecto.

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	28/33





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

2º.-Nuevo Informe de Viabilidad Económico-Financiera 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 03.05.2022 por Don Kevin Calero Doreste, TAG de Contratación, al que adjunta dos anexos.

- Anexo 1. Actuaciones de acondicionamiento del inmueble.
- Informe Técnico sobre el acondicionamiento del Edificio y la puesta en marcha de sus instalaciones relativo a la explotación del aparcamiento subterráneo público del parque de la Libertad, suscrito, el 03.05.2022 por Doña Cristina Cano Ramírez, Jefa de Servicio de Infraestructuras, Proyectos y Obras del Ayuntamiento de Santa Lucía.

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).

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).

Por cuanto antecede,


CONSIDERANDO quien suscribe, que conforme al Nuevo Estudio Económico-Financiero suscrito el 03.05.2022 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.

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

PRIMERO-Desestimar las alegaciones formuladas por Don Manuel Hernández Pérez, concejal electo por la candidatura de Agrupación de Vecinos de Santa Lucía de Tirajana (AV-SLT) y portavoz del Grupo Político AV-SLT presentadas en el Ayuntamiento, el 18.04.2022 con n.º de orden 2022011151; en virtud del escrito de contestación de alegaciones suscrito el 03.05.2022 por Don Kevin Calero Doreste, Técnico de Administración General de Contratación.

SEGUNDO-Aprobar inicialmente el Nuevo 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 03.05.2022 por el TAG adscrito a la Sección de Contratación Administrativa; con los Anexos que lo acompañan; en base a los nuevos datos suministrados por el Informe Técnico sobre el Acondicionamiento del Edificio y puesta en marcha de sus instalaciones, suscrito, el 03.05.2022 por Doña Cristina Cano Ramírez, Jefa Accidental del Servicio de Infraestructuras, Proyectos y Obras municipal; Y, determinar, en

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	29/33



consecuencia, como forma de gestión del referido servicio público, la gestión indirecta mediante la modalidad de Concesión de Servicios.

TERCERO-Someter el nuevo Informe de Viabilidad Económico Financiero suscrito el 03.05.2022 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 el Perfil del Contratante de conformidad con lo establecido en el Art 247.7 LCSP.

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

QUINTO-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; Y, al Servicio de Infraestructuras, Proyectos y Obras 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-Desestimar las alegaciones formuladas por Don Manuel Hernández Pérez, concejal electo por la candidatura de Agrupación de Vecinos de Santa Lucía de Tirajana (AV-SLT) y portavoz del Grupo Político AV-SLT presentadas en el Ayuntamiento, el 18.04.2022 con n.º de orden 2022011151; en virtud del escrito de contestación de alegaciones suscrito el 03.05.2022 por Don Kevin Calero Doreste, Técnico de Administración General de Contratación.

SEGUNDO-Aprobar inicialmente el Nuevo 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 03.05.2022 por el TAG adscrito a la Sección de Contratación Administrativa; con los Anexos que lo acompañan; en base a los nuevos datos suministrados por el Informe Técnico sobre el Acondicionamiento del Edificio y puesta en marcha de sus instalaciones, suscrito, el 03.05.2022 por Doña Cristina Cano Ramírez, Jefa Accidental del Servicio de Infraestructuras, Proyectos y Obras municipal; Y, determinar, en consecuencia, como forma de gestión del referido servicio público, la gestión indirecta mediante la modalidad de Concesión de Servicios.

TERCERO-Someter el nuevo Informe de Viabilidad Económico Financiero suscrito el 03.05.2022 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 el Perfil del Contratante de conformidad con lo establecido en el Art 247.7 LCSP.

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	30/33





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

QUINTO-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; Y, al Servicio de Infraestructuras, Proyectos y Obras a los efectos procedentes

II.- PARTE DECLARATIVA

3.- COMUNICACIONES DE LA PRESIDENCIA.-

La Presidencia da cuenta del Informe emitido por el Comisario Jefe de la Policía Local de Santa Lucía, cuyo tenor literal es el siguiente:

“ D. JOSE LUIS HERRERA LEÓN, COMISARIO JEFE DE LA POLICÍA LOCAL por medio del presente, a V.S. tiene el deber de informarle cuanto sigue:

Que el pasado 06 y 07 de mayo de 2022, en horario de 23:00 a 07:00 horas, los Policías adscritos a la Unidad Policial de Intervención y Respuesta, Deltas extras y turno de noche de esta Policía Local, haciendo cumplimiento a lo ordenado por el Comisario Jefe de la Policía Local, establecen varios DEC en aras de prevenir la conducción por las calles del municipio de posibles conductores bajo los efectos de bebidas alcohólicas o drogas, siendo las incidencias más destacables:

- *Seguimiento a un vehículo que se salta el dispositivo de la calle Tara (Delito de Atentado), que invistió a los agentes que le perseguían, produciendo contusiones en ellos y daños en el vehículo policial.*

- *Traslado de investigada por DCSV al Hospital Insular en Las Palmas de Gran Canaria, ya que la misma en base a sus derechos, solicita contraste del resultado por aire expirado mediante analítica de sangre.*

Que debido al volumen de trabajo y de incidencias, los miembros de la UPIR se vieron en la obligación de prolongar su jornada laboral, la cual finalizaba a las 07:00 horas.

Por todo lo anteriormente expuesto, se quiere hacer mención a la gran implicación y profesionalidad mostrada por todos los agentes que participaron en los diferentes dispositivos (UPIR y Deltas Extras), así como al turno de noche, los cuales prestaron apoyo en todo momento.

Que teniendo en cuenta los puntos establecidos de forma estratégica, la gran cantidad de conductores y acompañantes con los que se interactuaron, los horarios (siendo clientes de locales de ocio), se hizo un enorme esfuerzo físico y anímico por parte de todos los participantes, motivo por el cual solicito se les agradezca y se les felicite por la gran labor realizada.

Se relaciona a continuación a los Policías que participaron en los DEC (por NIP y nombre):

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	31/33



**12326 – COMISARIO JEFE DE LA POLICIA LOCAL
UNIDAD UPIR**

11589 – Manuel Jesús Cruz Santana
12146 – Carmelo Déniz Llarena
10775 – Octavio González Herrera
13804 – Francisco Cruz Santana
12344 – Juan Alberto Álvarez Rodríguez
12279 – Laura Torres Pedraza
10550 – Iván Jesús Hernández Alfonso
12484 – Eduardo Sosa Mendoza
12302 – José Antonio Báez Sánchez

DELTAS EXTRAS

11220 – Arturo Márquez Aguiar
11069 – Carlos Alemán Lemes
13923 – Oliver Jesús León Quintana
10781 – Ángel Rayco Reyes Rodríguez

TURNO NOCHE

11159 – Floro Felipe Vega García
12034 – Antonio José Rodríguez Miranda
13648 – Benito Peña Melián
13812 – Juan Alberto Pérez Hernández
13131 – Eduardo J. García Álvarez

(...)"


Por lo expuesto, la Junta de Gobierno Local felicita a los Agentes adscritos a la Unidad Policial de Intervención y Respuesta, Deltas extras y turno de noche de la Policía Local, por la gran implicación y profesionalidad mostrada por todos los agentes que participaron en los diferentes dispositivos (UPIR y Deltas Extras) el pasado 06 y 07 de mayo de 2022, así como al turno de noche, los cuales prestaron apoyo en todo momento en los DEC establecidos en aras de prevenir la conducción por las calles del municipio de posibles conductores bajo los efectos de bebidas alcohólicas o drogas.

- BOLETINES OFICIALES Y CORRESPONDENCIA

III.- PARTE DE CONTROL Y FISCALIZACIÓN

No hubo.

Código Seguro de Verificación	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	32/33





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

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	IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Fecha	16/05/2022 12:34:38
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/IV7DQILKZ4F2XXZ5C4PV4YDQEI	Página	33/33

