



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Juan Luis Pérez Tornell, Secretario del Ayuntamiento de GARRUCHA-(Almería)

Hecha la salvedad del artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales

C E R T I F I C O:

Que el Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria celebrada el día 27 de febrero de 2018 adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

10.- INICIO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE ADOPCIÓN DE ACTUACIONES PREPARATORIAS PARA TRAMITACIÓN DE CONTRATO PRIVADO PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE SOLAR DE GARRUCHA SITO EN PASEO DEL MALECÓN.

CONTRATO PRIVADO PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS Y EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO MEDIANTE CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE EN SUELO Y SUBSUELO.

APROBACION DE ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA PARA EL DESARROLLO Y SOMETIMIENTO A LOS PRINCIPIOS DE CONTRATACIÓN DEL SECTOR PUBLICO DEL REFERIDO CONTRATO PRIVADO.-

Dictaminado por la Comisión informativa de urbanismo y Asuntos varios con los votos a favor del grupo socialista y la abstención de PP y GIGA, se somete a la consideración del Pleno la propuesta que a continuación se transcribe:

PROPUESTA DE ALCALDÍA

PROPUESTA SÉPTIMA.- INICIO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO; ADOCIÓN DE ACTUACIONES PREPARATORIAS PARA TRAMITACIÓN DE CONTRATO PRIVADO PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE SOLAR CON CALIFICACIÓN JURÍDICA DE BIEN PATRIMONIAL DE TITULARIDAD DEL EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, SITO EN PASEO DEL MALECÓN.

CONTRATO PRIVADO PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS Y EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO, MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE EN SUELO Y SUBSUELO.

APROBACIÓN DE ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA PARA EL DESARROLLO Y SOMETIMIENTO A LOS PRINCIPIOS DE CONTRATACION DEL SECTOR PÚBLICO DEL REFERIDO CONTRATO PRIVADO.

Dª MARÍA LÓPEZ CERVANTES, ALCALDESA PRESIDENTA DEL EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, de conformidad con lo dispuesto en el art. 82 y 97 del ROF RD 2568/86 28 noviembre, plantea al **PLENO de la Corporación** lo siguiente:

A la vista de los antecedentes obrantes en el expediente y conforme al régimen jurídico de los contratos privados en este supuesto para la constitución de un derecho de superficie sobre bien ajeno, en este supuesto con la calificación jurídica de bien patrimonial de titularidad dominical del Excmo. Ayto. de Garrucha.

Determinaciones que constarán en cualquier supuesto en el Pliego de Cláusulas Administrativas particulares, y con sujeción estricta de los actos de preparación y adjudicación del contrato privado, a los principios que rigen la contratación del sector público, a fin de garantizar la igualdad de trato, confidencialidad, transparencia y publicidad y publicación, libre concurrencia, igualdad y no discriminación. Y en aplicación análoga de las determinaciones establecidas en la Directiva 2014/23/UE de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión de aplicación o efecto directo vertical, siendo de aplicación análoga la concesión de obra pública. Elaborándose conforme a los nuevos preceptos establecidas en la Ley de Contratos del Sector Público tal y como dispone la DT 1ª de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre pues en cualquier supuesto transcurrido el periodo de información pública por el que se somete el presente Estudio de Viabilidad a información pública, implicará el inicio de la vigencia de la referida LCSP actualmente en *vacatio legis*, y el PCAP y PPTP se redactará y ordenará la publicación en DOUE conforme a dicha disposición normativa con fuerza de Ley.

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	1/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA CIF.- P0404900C

Objeto y régimen jurídico sobre el presente contrato privado y deber de sometimiento de los actos de preparación y adjudicación a las disposiciones en materia de contratos del sector público:

"Son objeto del presente contrato la cesión mediante constitución de derecho de superficie, sobre suelo y subsuelo sito en suelo urbano consolidado del Normas Subsidiarias de Garrucha. Siendo las condiciones urbanísticas del predio con relación a la calificación y clasificación las siguientes:

INFORMACIÓN URBANÍSTICA SITUACIÓN: Paseo del Malecón s/nº. y calle Mayor s/nº de Garrucha en Almería.

Ref. catastral: 4862002XG0146S0001BZ.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.- Planeamiento aplicable.

- Normas subsidiarias de Garrucha (ap. def. 12.12.2002)

- Texto Refundido (ap. def. 12.06.2003, publicado en B.O.P. 11.08.2003).

2.- Clasificación del suelo

2.1- Planeamiento aplicable: Normas subsidiarias de Garrucha (ap. def. 12.12.2002)

2.2- Clasificación del suelo y ordenanza de aplicación: El lugar de emplazamiento está calificado como suelo urbano consolidado, con la ordenanza de aplicación ordenanza 1 (O.1) Núcleo urbano de Garrucha.

2.3- Usos:

Residencial - Vivienda unifamiliar aislada y adosada

- Vivienda plurifamiliar Industrial

- Solo se permiten las categorías 1ª y 2ª definidas en el artículo 68.2 de las NN.SS de Garrucha: "Uso Industrial" del capítulo

IX de las condiciones generales de uso.

Cultural, Sanitario, docente, deportivo, equipamiento comunitario y Servicios.

2.4- Condiciones de edificabilidad:

Superficie mínima del terreno en planta, m2. si así lo permitiera el tejido urbano tradicional del pueblo: 100m2.

Longitud mínima de fachada: 8m.

Fondo mínimo: 10m.

Diámetro del círculo mínimo inscrito: 6m.

Estas condiciones pueden tener excepciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.9. de las NNSS de Garrucha.

Ocupación máxima del solar 100%

Alturas de edificación en calle Mayor y Paseo del Malecón: 5 plantas y 16 m de altura máxima.

DETERMINACIONES SOBRE CONTRATACIÓN PÚBLICA : OBJETO, PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN, DURACIÓN DE CONTRATO, PLAZOS Y CANON DE CONCESIÓN ANTICIPADO

Constituye el objeto del contrato la constitución de un derecho de superficie, a título oneroso sobre la finca citada con la condición de solar, en suelo urbano consolidado, para ser destinada a la ejecución y gestión ulterior de un hotel de cuatro estrellas con estacionamiento subterráneo. Constituyéndose un derecho real de superficie sobre el bien inmueble suelo y subsuelo con la citada referencia catastral 4862002XG0146S0001BZ.

El plazo de la constitución del derecho de superficie es de NOVENTA Y NUEVE AÑOS improrrogables en virtud de las determinaciones del Estudio de Viabilidad calculado con relación a la duración de las concesiones establecido en el artículo 18.2 Directiva 2014/23/UE y en el marco del riesgo operacional que asume el adjudicatario concesionario y en virtud del ciclo de la vida razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras y servicios junto con un rendimiento sobre el capital invertido teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos.

El presente contrato privado se rige por el Estudio de Viabilidad económico financiero que se anexa en el presente acto administrativo.

El presente contrato privado se rige con relación a los actos de preparación, licitación y adjudicación a fin de garantizar los principios de igualdad, igualdad de trato, transparencia, confidencialidad, libre concurrencia, respeto a las normas de la competencia se rige por lo dispuesto en la Ley 9/2017 8 noviembre sobre la Ley de Contratos del Sector Público en relación al artículo 26 de la Ley de Contratos del Sector Público Ley 9/2017 8 de noviembre.

Siendo de aplicación lo establecido en la Ley 9/2017 y lo establecido en la Directiva 2014/23/UE de 26 de febrero de 2014 sobre contratos de concesión (de obras y servicios) como en la Directiva 2014/24/UE sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE; ya que en virtud del incumplimiento del deber de transposición en plazo por parte del Reino de España dichas directivas como Derecho Derivado de la UE, van a desplegar el efecto directo vertical cuando las determinaciones sean "claras, precisas e incondicionales"

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMlMwg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17	
Observaciones		Página	2/31	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMlMwg==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Dispone el artículo 26 LCSP sobre los contratos privados que éstos "Tendrán la consideración de contratos privados:

a) Los que celebren las Administraciones Públicas cuyo objeto sea distinto de los referidos en las letras a) y b) del apartado primero del artículo anterior.

b) Los celebrados por entidades del sector público que siendo poder adjudicador no reúnan la condición de Administraciones Públicas.

c) Los celebrados por entidades del sector público que no reúnan la condición de poder adjudicador. 2. Los contratos privados que celebren las Administraciones Públicas se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley con carácter general, y por sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En lo que respecta a su efectos, modificación y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, a los contratos mencionados en los números 1.º y 2.º de la letra a) del apartado primero del artículo anterior, les resultarán de aplicación, además del Libro Primero de la presente Ley, el Libro Segundo de la misma en cuanto a su preparación y adjudicación.

En cuanto a sus efectos y extinción les serán aplicables las normas de derecho privado, salvo lo establecido en los artículos de esta Ley relativos a las condiciones especiales de ejecución, modificación, cesión, subcontratación y resolución de los contratos, que les serán de aplicación cuando el contrato esté sujeto a regulación armonizada"

Y de igual forma establece el artículo artículo 27 LCSP que será *el orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para resolver las cuestiones litigiosas relativas a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de los contratos administrativos. Igualmente corresponderá a este orden jurisdiccional el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los contratos privados de las Administraciones Públicas y de los contratos sujetos a regulación armonizada.*

Se somete a los trámites establecidos en el artículo 115 y ss de la LCSP y expresamente conforme a las determinaciones análogas sometidas a periodo de información pública del Estudio de Viabilidad según el artículo 247 LCSP el cual se ha sometido al periodo de información pública mínima de un mes como ratificaba el previo artículo 128 TRLCSP periodo en el que se inició el presente trámite de aprobación de PCAP conforme a lo dispuesto en el referido artículo 128 TRLCSP siendo sustituido por un estudio de viabilidad económico financiero.

PCAP que cumple con las determinaciones establecidas en el artículo 122 LCSP que dispone "Los pliegos de cláusulas administrativas particulares deberán aprobarse previamente a la autorización del gasto o conjuntamente con ella, y siempre antes de la licitación del contrato, o de no existir esta, antes de su adjudicación, y solo podrán ser modificados con posterioridad por error material, de hecho o aritmético. En otro caso, la modificación del pliego conllevará la retroacción de actuaciones.

2. En los pliegos de cláusulas administrativas particulares se incluirán los criterios de solvencia y adjudicación del contrato; las consideraciones sociales, laborales y ambientales que como criterios de solvencia, de adjudicación o como condiciones especiales de ejecución se establezcan; los pactos y condiciones definidores de los derechos y obligaciones de las partes del contrato; la previsión de cesión del contrato salvo en los casos en que la misma no sea posible de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 214.1; la obligación del adjudicatario de cumplir las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo sectorial de aplicación; y las demás menciones requeridas por esta Ley y sus normas de desarrollo.

En el caso de contratos mixtos, se detallará el régimen jurídico aplicable a sus efectos, cumplimiento y extinción, atendiendo a las normas aplicables a las diferentes prestaciones fusionadas en ellos. Los

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17	
Observaciones		Página	3/31	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

pliegos podrán también especificar si va a exigirse la transferencia de derechos de propiedad intelectual o industrial, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 308 respecto de los contratos de servicios"

El presente contrato privado, los actos de preparación y adjudicación están sujetos a regulación armonizada y será objeto de adjudicación previa tramitación ordinaria mediante procedimiento abierto de acuerdo con las disposiciones establecidas en el artículo 115 y ss LCSP y expresamente conforme al artículo 156 LCSP.

Pudiendo presentar las solicitudes los licitadores interesados en el plazo determinado en el artículo 39.3 Directiva 2014/23/UE de TREINTA DÍAS a partir de la fecha de envío del anuncio de concesión, reiterando que se podrán presentar las ofertas mediante formato digital (tal y como dispone el artículo 156.4 con relación al mismo artículo 156.3.c) LCSP)

CANON DE CONCESIÓN ANTICIPADO; CRITERIO DE VALORACIÓN DE OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA

Conforme a las determinaciones y criterios de adjudicación sin perjuicio del carácter transversal y preceptiva de inclusión de criterios sociales, medioambientales y la inclusión de determinaciones de relación calidad precio en la prestación contractual. Se regirá por la presentación de oferta económica sobre la admisibilidad de variantes con relación al cano de concesión anticipado (CCA) a percibir por el Poder Adjudicador conforme al artículo 158 LCSP cuando el criterio de selección sea el precio conforme al cálculo del riesgo operacional y ciclo de la vida del contrato conforme al artículo 18 Directiva 2014/23/UE y artículo 67 y artículo 68 Directiva 2014/24/UE relativos a los criterios de adjudicación del contrato y cálculo del coste del ciclo de vida.

Constituye como criterio de valoración para la adjudicación del contrato en el marco de oferta más ventajosa económicamente el canon de la concesión.

El canon de la concesión se obtendrá de la diferencia entre las previsiones del coste total de explotación del Servicio, incluido el beneficio industrial, y el rendimiento que se prevé obtener anualmente durante el plazo contractual establecido en este PCAP, todo ello de acuerdo con las tasas vigentes en cada momento y con independencia del cumplimiento o incumplimiento de las previsiones efectuadas por los licitadores, cualesquiera que hayan sido, y que en todo caso se entenderán realizadas a riesgo y ventura del contratista.

Cálculo de canon anticipado según criterios de STJ Murcia 1013/2014 39 diciembre; Resolución TA Central de Recursos Contractuales 332/2014 Resolución 406/2014 de 23 de mayo de 2014

CCA = Ingresos que percibe la concesionaria - (gastos para la prestación de servicios + beneficio industrial 6%). Valoración Urbanística del predio conforme a las determinaciones sobre la clasificación y calificación urbanística (edificabilidad, tipología edificatoria, uso, intensidades de uso, módulo de valoración constructiva, conforme al RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Urbanísticas)

Se determinará específicamente transcurrido el periodo de información pública del Estudio de Viabilidad y se objetivizará a 75 o 99 años

Resultado a fin de garantizar el derecho al equilibrio económico y evitar la asunción íntegra del riesgo operacional para el concesionario, se divide el valor de referencia tras inversión, entre dos siendo el CANON CONCESIONAL ANTICIPADO TOTAL MÍNIMO.....

Según las propuestas técnicas de gestión sometidas a la evaluación de las formuladas por el licitador en el sobre B) sobre criterios sujetos a "juicio de valor" se determinará el valor ulterior del CCA como criterio de adjudicación al objeto de definirlo como oferta económicamente más ventajosa utilizando un planteamiento que atienda a la relación coste eficacia como el cálculo del coste del ciclo de vida del contrato.

El canon de concesión anticipado será abonado al Ayuntamiento de la siguiente forma que se pormenoriza:.....

Transcurrido dicho plazo sin que se haya satisfecho la entrega del importe, el Ilmo. Ayto.de Garrucha declarará decaída la adjudicación a su favor: se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	4/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

La proposición económica del licitador, que deberá ajustarse al modelo facilitado en el ANEXO I del presente Pliego, deberá indicar la cantidad ofertada por aquél.

Las ofertas se formularán por el tipo de licitación o al alza, siendo desechadas aquellas que no indiquen la cifra concreta por la que se formula la proposición o que no se ajusten al modelo de proposición que figura en el presente Pliego.

Este canon no podrá ser sustituido por avales o garantías de otro tipo, y el pago del mismo se realizará mediante transferencia bancaria o ingreso en la cuenta que el Ayuntamiento indique, antes de la formalización del contrato como ya se ha expuesto

CALIFICACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES PATRIMONIALES:

El presente contrato privado para la constitución de un derecho de superficie sobre subsuelo y suelo en solar de titularidad dominical, con calificación jurídica de BIEN PATRIMONIAL tal y como dispone el artículo 79 y 80 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y en aplicación tanto del artículo 6 RD 1372/1986 13 junio y artículo 5 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía que establece que según el artículo 50 de la Ley de Autonomía de Entidades Locales de Andalucía, que "El patrimonio de las entidades locales está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que, por cualquier título, les pertenezcan, y está orientado en su totalidad a la consecución de sus fines. Corresponde su gestión a la propia entidad o entidades de ella dependientes, que la ejercerán bajo su responsabilidad directa, salvo la de los elementos del patrimonio que se hallen adscritos a los fines de las entidades de cooperación en que estén integradas". Según el referido artículo 5 del Decreto 18/2006 24 de enero son bienes patrimoniales los de titularidad local que no estén destinados directamente al uso público o afectados a un servicio público de la competencia local o al aprovechamiento por el común de la vecindad y puedan constituir fuente de ingresos para su erario. Si no consta la afectación de un bien local se presume su carácter patrimonial.

Expresamente establece el artículo 36 de la Ley 7/1999 29 septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía dispone que los bienes patrimoniales deben ser administrados de acuerdo con criterios de máxima rentabilidad. Reiterando el apartado primero del citado artículo 36 que el arrendamiento o cualquier forma de cesión de uso de los bienes patrimoniales podrá hacerse mediante subasta pública, concurso o por procedimiento negociado, ratificando el deber de sometimiento de los actos de preparación y adjudicación del presente contrato a los principios que rigen la contratación del sector público. Artículo 36 que ratifica lo establecido en el artículo 76 RDLg 781/1986 28 abril pudiendo constituir una fuente de ingresos para el erario de la Entidad reiterando el sometimiento a los principios de licitación pública en el artículo 80.

Dispone el artículo 52.2 Ley 5/2010 de Autonomía Local de Andalucía que las entidades locales de Andalucía podrán disponer de sus bienes y derechos de carácter patrimonial mediante subasta pública, concurso o adjudicación directa, previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, sin necesidad de autorización previa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cualquiera que sea su importe.

UMBRALES Y SUJECIÓN A REGULACIÓN ARMONIZADA

Por la cuantía del presente contrato privado para la constitución de un derecho de superficie sobre suelo y subsuelo para la ejecución y ulterior gestión de Hotel de Cuatro Estrellas y estacionamiento subterráneo esta sujeto a REGULACIÓN ARMONIZADA rigiéndose por las determinaciones establecidas en las citadas Directivas 2014/23/UE y 2014/24/UE al exceder de los umbrales establecidos en el artículo 8 de la Directiva 2014/23/UE. Siendo de aplicación lo establecido en los Reglamentos Delegados (UE) de la Comisión 2017/2364, 2017/2365, 2017/2366 y 2017/2367, de 18 de diciembre de 2017, por los que se modifican respectivamente, las Directivas 2014/25/UE, 2014/24/UE, 2014/23/UE y 2009/81/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que concierne a sus umbrales de aplicación en materia de procedimientos de adjudicación de contratos, aconseja, sin perjuicio del efecto directo de aplicación de tales Reglamentos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 288 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, implementados mediante Orden HFP/1298/2017, de 26 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2018, al exceder el presente contrato de 5.548 000 euros. Reiterando que el presente contrato privado excede de dicho umbral estando sujeto a los principios de contratación pública

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	5/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

y a regulación armonizada siendo de aplicación de delimitación general establecida en el artículo artículo 19 y ss LCSP siendo de aplicación las determinaciones sobre preparación y adjudicación del contrato de concesión de obra pública según dispone la Directiva 2014/23/UE.

DERECHO DE SUPERFICIE Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Al constituirse un derecho de superficie sobre suelo y subsuelo de titularidad dominical y privativa patrimonial del Excmo. Ayto de Garrucha se rige por las determinaciones establecidas en el artículo 53 y 54 del RDLg 7/2015 30 de octubre TR Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que dispone literalmente, sobre el Derecho de superficie que:

Artículo 53 Contenido, constitución y régimen

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

Artículo 54 Transmisión, gravamen y extinción

1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.

5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

De igual forma establece el artículo 77 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 17 diciembre, que 1. Las Administraciones y demás Entidades Públicas, así como los particulares, podrán

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03	
Observaciones	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17	
Url De Verificación	Página		6/31	
Url De Verificación		https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==		



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. La concesión del derecho de superficie por cualquier Administración y demás entidades públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

3. En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

4. El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes a los patrimonios públicos de suelo, se regirá por lo dispuesto en el artículo anterior para los diversos supuestos"

Reiterando el artículo 75.2.d) LOUA introducido en virtud de la modificación de la Ley 13/2005 y Ley 11/2010 de 3 de diciembre sobre el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo pudiendo ser destinado los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural

Destino que estará sujeto en cualquier caso al carácter prioritario y preferente de pago o anticipo de amortización de deuda pública según el artículo 14 LO Estabilidad Presupuestaria LO 2/2012 17 abril en aplicación del artículo 126 TFUE al objeto evitar déficit públicos excesivos" INCORPORA INTERVENTOR a la presente propuesta y se incluirá en PCAP.

Por todo lo expuesto el inicio del procedimiento de adjudicación mediante procedimiento abierto del referido contrato privado para la constitución de Derecho de Superficie sobre suelo y subsuelo para la ejecución y gestión de Hotel de Cuatro Estrellas y Estacionamiento Subterráneo, utilizando como base sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan en el Estudio de Viabilidad, sobre la base de la oferta económica más ventajosa tomando como base los criterios de adjudicación que se detallan, por ser los adecuados para evaluar el interés de las mejoras que se oferten respecto a las características de los servicios a realizar en aplicación de los artículos 138 y ss LCSP, y expresamente conforme a lo establecido en el artículo 247 a 250 LCSP siendo de aplicación análoga las determinaciones de preparación y adjudicación de contrato administrativo de concesión de obra pública.

En el que han de determinarse las actuaciones preparatorias relativas al Estudio de Viabilidad y así como en el supuesto que sea necesario el deber de elaborar un o redactar el correspondiente anteproyecto de acuerdo con la naturaleza de la obra, zonas complementarias de explotación del servicios en el que deberá contener la documentación establecida en el artículo 248 LCSP.

Una vez tramitado el Estudio de Viabilidad según las determinaciones establecidas en el artículo 247 LCSP el cual se someterá a un mes de información pública en el que se anexionará el Estudio de Impacto Ambiental en el supuesto que sea necesario conforme a la Ley 7/2007 9 julio y conforme a la Directiva 2014/52/UE de 16 de abril de 2014 por la que se modifica la Directiva 2011/92/UE, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

Las actuaciones preparatorias el CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS PÚBLICAS deberá contener las siguientes determinaciones esenciales así como la documentación establecida en el artículo 247 LCSP (anterior artículo 128 TRLCSP) que literalmente:

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	7/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

"1. Con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión unas obras, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un estudio de viabilidad de las mismas.

2. El estudio de viabilidad deberá contener, al menos, los datos, análisis, informes o estudios que procedan sobre los puntos siguientes:

- a) Finalidad y justificación de las obras, así como definición de sus características esenciales.
- b) Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales, con indicación de los niveles de calidad que resulta necesario cumplir, la estructura administrativa necesaria para verificar la prestación, así como las variables en relación con el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria.
- c) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de las obras en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.
- d) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.
- e) Estudio de impacto ambiental cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.
- f) Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.
- g) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras.
- h) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de las obras con la justificación, asimismo, de la procedencia de esta.
- i) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.
- j) El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.
- k) Existencia de una posible ayuda de Estado y compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma.

3. La Administración concedente someterá el estudio de viabilidad a información pública por el plazo de un mes, prorrogable por idéntico plazo en razón de la complejidad del mismo y dará traslado del mismo para informe a los órganos de la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectados cuando la obra no figure en el correspondiente planeamiento urbanístico, que deberán emitirlo en el plazo de un mes."

El estudio de viabilidad se someterá a información pública por el plazo de un mes, prorrogable por idéntico plazo en razón de la complejidad del mismo y dará traslado del mismo para informe a los órganos de la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectados cuando la obra no figure en el correspondiente planeamiento urbanístico,

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17	
Observaciones		Página	8/31	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA CIF.- P0404900C

que deberán emitirlo en el plazo de un mes, tal y como dispone el apartado tercero. Y reiterando el apartado cuarto que dicho trámite de información pública, complementará y cumplimentará el ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL si es necesario conforme a lo preceptuado en la referida Ley 7/2007 9 julio; aunque según la clasificación urbanística de los predios se determina como SUELO URBANO CONSOLIDADO NNSS GARRUCHA.

El Estudio de Viabilidad Económico Financiero se ha determinado a un periodo máximo de noventa y nueve años, pudiéndose reducir a setenta y cinco años a fin de obtener mayor concurrencia en el procedimiento de licitación, por parte de la totalidad de operadores económicos en dicho sector económico o comercial y garantizar y cumplir con las normas sobre la competencia tal y como dispone el artículo 101 y ss TFUE y la libre circulación de factores de producción en la UE.

En el mismo expediente se admitirá la iniciativa privada en la presentación de estudios de viabilidad de eventuales concesiones, el cual será elevado al órgano competente para que en el plazo de tres meses comunique al particular la decisión de tramitar o no tramitar el mismo o fije un plazo mayor para su estudio que, en ningún caso, será superior a seis meses. El silencio de la Administración o de la entidad que corresponda equivaldrá a la no aceptación del estudio.

En el supuesto de que el estudio de viabilidad culminara en el otorgamiento de la correspondiente concesión tras la oportuna licitación, continúa el apartado quinto, su autor tendrá derecho, siempre que no haya resultado adjudicatario y salvo que el estudio hubiera resultado insuficiente de acuerdo con su propia finalidad, al resarcimiento de los gastos efectuados para su elaboración, incrementados en un 5 por 100 como compensación, gastos que podrán imponerse al concesionario como condición contractual en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares. El importe de los gastos será determinado por la Administración concedente en función de los que resulten acreditados por quien haya presentado el estudio, conformes con la naturaleza y contenido de éste y de acuerdo con los precios de mercado.

El apartado sexto dispone que " La Administración concedente podrá acordar motivadamente la sustitución del estudio de viabilidad a que se refieren los apartados anteriores por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando por la naturaleza y finalidad de las obras o por la cuantía de la inversión requerida considerara que este es suficiente. En estos supuestos la Administración elaborará además, antes de licitar la concesión, el correspondiente anteproyecto o proyecto para asegurar los trámites establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 248" De igual forma establece el apartado séptimo, el órgano que corresponda de la Administración concedente deberá aprobar el estudio de viabilidad o, en su caso, adoptar la decisión de sustitución mencionada en el apartado anterior, y publicar estas decisiones en el correspondiente perfil del contratante.

Como ya se ha expuesto con carácter potestativo en virtud de la complejidad de la obra y del grado de definición de sus características, la Administración concedente, aprobado el estudio de viabilidad, *"podrá acordar la redacción del correspondiente anteproyecto. Éste podrá incluir, de acuerdo con la naturaleza de la obra, zonas complementarias de explotación comercial"*.

Para la redacción del PCAP si éste lo autoriza los licitadores a la concesión podrán introducir en el anteproyecto las variantes o mejoras que estimen convenientes, concluye el apartado quinto del artículo 248 LCSP.

Sin perjuicio de la ADMISIBILIDAD DE VARIANTES a reflejar sobre el ESTUDIO DE VIABILIDAD, y sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones generales establecidas en el PCAP y PPTP establecido en el artículo 122 y 123 LCSP el PCAP sobre los actos de preparación y adjudicación como determinaciones generales de los contratos del sector público, y expresamente sobre la aplicación análoga del contrato de concesión de obra pública deberá contener las determinaciones establecida en el artículo 250 de la LCSP que tiene carácter básico.

INFORMA INTERVENCIÓN que el presente procedimiento se someterá a las consideraciones específicas establecidas tanto en la Directiva 2014/23/UE de 26 de febrero de 2014 relativa a la adjudicación de contratos de concesión y Directiva 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014 sobre contrataciones administrativas el cual al acreditarse el transcurso del plazo de transposición, finalizado en 18 de abril de 2016, e implicar un incumplimiento por parte del Estado miembro de transponer de forma adecuada, precisa e incondicional. Directivas que al haber transcurrido dicho periodo de transposición correcta y efectiva en nuestro Ordenamiento Jurídico despliega efecto directo vertical y directamente aplicable y exigible en nuestro ordenamiento en todas las determinaciones que sean "claras, precisas e incondicionales" directamente aplicables en nuestras disposiciones normativas con fuerza de ley que contenga preceptos opuestos.

Efecto directo vertical ascendente de la Directiva 2014/23/UE acreditado el incumplimiento del plazo de transposición, que despliega su plena eficacia en el concepto de "riesgo operacional" que habrá de evaluarse y someterse a la consideración del Estudio Preparatorio, con relación al concepto de *"riesgo y ventura"* que se atenúa con las citadas Directivas.

Es decir la concesión de obra y de la propia gestión de servicio establece el Considerando 18 de la Directiva 2014/23/UE, señala que la necesidad de que el concesionario adquiera un riesgo operacional no está reñida con que «parte del riesgo siga asumiendo el poder o entidad adjudicador».

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcadesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	9/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Del mismo modo, el artículo 5 de la Directiva señala que «la parte de los riesgos transferidos al concesionario supondrá una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurre el concesionario no es meramente nominal o desdeñable», pero indicando bien a las claras que no es preciso que la asunción del riesgo sea total.

Y el Considerando 19 aclara que también cabe considerar «concesiones» a aquellos negocios jurídicos en los que el riesgo esté limitado desde el inicio.

Con carácter general, el principio de «riesgo y ventura» se recoge para todos los contratos administrativos en el artículo 197 de LCSP. En el caso de las concesiones de obras públicas, el LCSP reitera que el contrato se ejecutará «en todo caso a riesgo y ventura del contratista» (art 14) y que las obras se ejecutarán «a riesgo y ventura del concesionario» (artículo 254).

Por respecta a la concesión para la gestión de servicios públicos en cualquier supuesto y también de forma análoga, el artículo 284 y ss LCSP señala que la concesión es aquella modalidad de gestión de servicios públicos «por la que el empresario gestionará el servicio a su propio riesgo y ventura». Por lo que respecta a la jurisprudencia, son innumerables las sentencias que coinciden en que constituye un principio inspirador de la contratación administrativa el de que «la ejecución de contratos se realizará a riesgo y ventura del contratista» por todas, ejp: sentencia TS de 27 de junio de 1988.

E igualmente ha de definirse la relación entre la exigencia del citado riesgo operacional y la obligación de abonar la inversión patrimonial exigible en el marco de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas según el artículo 106 CE y la Ley 39 y 40/2015 d el 1 de octubre. Ya que en virtud del riesgo operacional es asumido por el concesionario pero como es lógico el abono al concesionario de la inversión patrimonial responde a una exigencia derivada del principio de previsión de "enriquecimiento injusto".

En definitiva ha de valorarse el impacto de la concesión de obra pública y concesión de gestión del servicio en el marco del Principio de Estabilidad Presupuestaria, Sostenibilidad Financiera según el artículo 126 TFUE y conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 68 Directiva 2014/24/UE sobre le "Cálculo del coste del ciclo de vida" que incluirá en una medida pertinente la totalidad o una parte de los costes siguientes a lo largo del ciclo de vida de un producto, un servicio o una obra.

Manifiestar igualmente consideraciones sobre la duración del Contrato de Concesión según dispone el artículo 18 Directiva 2014/23/UE no establece un plazo máximo de duración de las concesiones de obras y las concesiones de servicios, tal y como es habitual en las Directivas en materia de contratación pública. Lo que sí indica es que estas concesiones deberán: tener una duración limitada; y que esta duración tendrá que responder a una proporcionalidad en función del concreto objeto de la concesión y, muy especialmente, deberá responder a un cálculo razonable para recuperar las inversiones acometidas y obtener un rendimiento por dicha inversión. Es decir la Directiva 2014/23/UE autoriza un plazo superior de concesión al delimitado en el TRLCSP motivando el principio de proporcionalidad entre el coste de inversión y amortización de la misma en la prestación del servicio.

Y con relación al procedimiento, sin perjuicio de regular el procedimiento abierto, admite e innova con la posibilidad con carácter general de negociar con los licitadores según el artículo 37.6 Directiva 2014/23/UE, establece una regla general en virtud de la cual «el poder o entidad adjudicadora podrá celebrar negociaciones con los candidatos y licitadores». Estas negociaciones nunca podrán referirse al objeto de la concesión, los criterios de adjudicación ni a las condiciones esenciales de la licitación. La innovación de este precepto consiste en que la Directiva de Concesiones parece contemplar una facultad del ente adjudicador para entablar negociaciones en todos los procedimientos. E incluso el artículo 41.3 admite la posibilidad de modificar los criterios de adjudicación tras la apertura de las ofertas cuando se detecte una "solución innovadora" con un nivel excepcional de rendimiento funcional.

Por todo lo expuesto se plantea al PLENO DE LA CORPORACIÓN la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- INICIAR el procedimiento legalmente establecido, al objeto de cumplir con los actos de preparación, licitación y adjudicación mediante los principios que rigen la contratación del sector público siendo de aplicación lo establecido en virtud del efecto directo vertical de la Directiva 2014/23/UE y Directiva 2014/24/UE así como en aplicación de la Ley de contratos del Sector Público que entrará en vigor el 09/03/2018 Ley 9/2017 8 noviembre conforme a la DT 1ª, con relación al CONTRATO PRIVADO PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE SOLAR CON CALIFICACIÓN JURÍDICA DE BIEN PATRIMONIAL DE TITULARIDAD DEL EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, SITO EN PASEO DEL MALECÓN. CONTRATO PRIVADO PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS Y EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO, MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE EN SUELO Y SUBSUELO.

APROBACIÓN DE ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA PARA EL DESARROLLO Y SOMETIMIENTO A LOS PRINCIPIOS DE CONTRATACION DEL SECTOR PÚBLICO DEL REFERIDO CONTRATO PRIVADO.

SE ACUERDA el inicio de actuaciones preparatorias del contrato mediante la REDACCIÓN DE ESTUDIO DE VIABILIDAD en

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	10/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

los términos establecidos en el artículo 247 LCSP sin perjuicio de las determinaciones de efecto directo vertical ascendente de la Directiva 2014/23/UE.

El plazo para la redacción del ESTUDIO DE VIABILIDAD (en el que se incorporará el ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL en el supuesto de ser necesario), cuya redacción se puede tramitar en expediente individualizado, será de UN MÉS MÁXIMO.

Elaborado el Estudio de Viabilidad se someterá AUTOMÁTICAMENTE a un PERIODO DE UN MES DE INFORMACIÓN PÚBLICA al igual que el Estudio de Impacto Ambiental en el supuesto de ser necesario.

Deber de sometimiento a EIA conforme a las citadas Directivas y conforme a la Ley 7/2007 9 julio ANEXO I, CATEGORÍA 13.31 como actuación a posteriori en el supuesto de ser necesario pues este Contrato Privado se ejecutará en suelo urbano consolidado debiendo cumplir de igual forma con las determinaciones de la Ley sobre instalaciones turísticas de Andalucía.

El presente ESTUDIO DE VIABILIDAD podrá ser sustituido por un ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA cuando en el estudio previo se determine la suficiencia del mismo según la naturaleza, certeza, objetividad, finalidad y cuantía de la inversión sea suficiente.

Se incorpora plano de emplazamiento, plano de situación y certificación urbanística de parcela, solar a ejecutar la presente obra pública de interés general.

Se elabora para un periodo máximo de constitución de derecho de superficie sobre suelo y subsuelo de noventa y nueve años pudiéndose reducir a periodo de setenta y cinco años a fin de garantizar mayor concurrencia de operadores económicos de dicho sector y cumplir con las normas sobre defensa de la competencia así como garantizar la participación de PYMES

SEGUNDO.- Procedase la práctica de la NOTIFICACIÓN al ÁREA TÉCNICA DE URBANISMO al objeto de determinar el comienzo de la eficacia del presente acto adoptado conforme al artículo 38 y ss Ley 39/2015 1 octubre y al objeto de proceder a la redacción del Estudio de Viabilidad con relación a las consideraciones de naturaleza técnica que afecten a la propia ejecución de obra y con relación a los instrumentos de planeamiento vigente.

TERCERO.- La presente actuación preparatoria SE PODRÁ someter a consideración de INICIATIVA PRIVADA conforme al artículo 247 LCSP el cual será objeto de compensación y remuneración al adjudicarse el presente expediente de contratación administrativa.

CUARTO.- Procedase a la práctica de la notificación a la AGE y CCAA en el marco del control de la infracción del Ordenamiento Jurídico según el artículo 56 LRBRL y Decreto 41/2008-

QUINTO.- Se ordena la publicación del anuncio en el BOP y se ordena la publicación íntegra del Estudio de Viabilidad que se anexa en Portal de Transparencia o Perfil del Contratista del Excmo. Ayto de Garrucha. En garantía del principio de publicidad y publicación.

SE PLANTEA EN GARRUCHA A QUINCE DE FEBRERO DE 2018.

LA ALCALDESA

INTERVENTOR

Dª MARÍA LÓPEZ CERVANTES

SERGIO PRADOS FERNÁNDEZ

DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO. MAYORIA voto favorable grupo socialista, abstención PP y GIGA)

ANEXO I ESTUDIO DE VIABILIDAD

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA EL DESARROLLO Y SOMETIMIENTO A LOS PRINCIPIOS DE CONTRATACION DEL SECTOR PÚBLICO, MEDIANTE CONTRATO PRIVADO PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE SOLAR CON CALIFICACIÓN JURÍDICA DE BIEN PATRIMONIAL DE TITULARIDAD DEL EXCMO. AYTO. DE GARRUCHA, SITO EN PASEO DEL MALECÓN.

CONTRATO PRIVADO PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE UN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS Y EJECUCIÓN DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO, MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE EN SUELO Y SUBSUELO.

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMlMwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	11/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMlMwg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA.

INDICE:

- 1_OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE VIABILIDAD.
- 2_FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA, ASÍ COMO DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.
- 3_PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.
- 4_VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO.
- 5_ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CUANDO ÉSTE SEA PRECEPTIVO DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE. EN LOS RESTANTES CASOS, UN ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS Y LAS CORRESPONDIENTES MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.
- 6_JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA, INDICANDO, ENTRE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS SI SE TRATARA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS O LINEALES, LAS CARACTERÍSTICAS DE SU TRAZADO.
- 7_RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.
- 8_COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, ASÍ COMO EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA CON LA JUSTIFICACIÓN, ASIMISMO, DE LA PROCEDENCIA DE ÉSTA.
- 9_ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD O, EN SU CASO, ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD, EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN LAS DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN. Se incluyen y pormenoriza apartados 10 a 13 conforme a los criterios de seguridad y salud en la construcción

1 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE VIABILIDAD.

Se redacta el presente estudio de viabilidad con carácter previo para "CONTRATO ADMINISTRATIVO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y CONCESIÓN DE GESTIÓN DE SERVICIOS para la REDACCIÓN DEL PROYECTO, CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN HOTEL DE 4 ESTRELLAS EN GARRUCHA", localizado en El Paseo del Malecón nº26. referencia catastral 4862002XG0146S0001BZ, por encargo del Ayuntamiento de Garrucha al amparo del artículo 247 de la Ley 9/2017 8 noviembre Ley de contratos del Sector Público, l que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

El presente estudio de viabilidad se ha realizado para un periodo concesional de 99 años, admisible conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 18 de la Directiva 2014/23/UE de 26 de febrero relativa a la adjudicación de contratos de concesión según el cálculo del riesgo operacional y cálculo de ciclo de vida del contrato.

2_FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA, ASÍ COMO DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.

La finalidad de la obra es dotar al municipio de Garrucha de un espacio de calidad y adaptado para el uso y disfrute de la oferta turística de la zona así como para su mejora e incentivación.

La justificación de la obra, es la inexistencia en el municipio de Garrucha de un hotel de 4 estrellas para acoger a la fluencia de turistas en el municipio tanto internacionales, como nacionales, mejorando así la competitividad en cuanto a oferta de alojamientos en referencia a los municipios aledaños de Vera y Mojácar.

De acuerdo con el artículo 197 de la Ley 9/2017 8 noviembre Ley de Contratos del Sector Público, las obras se construirán a riesgo y ventura del concesionario, quién asumirá los riesgos derivados de su ejecución y explotación en los términos establecidos en la propia Ley.

Las condiciones del edificio se ajustarán a las prescripciones establecidas en la normativa sectorial en vigor y las normas subsidiarias de Garrucha. Se realizarán los acondicionamientos y urbanizaciones que sean precisas, y en general, todas las obras necesarias para la terminación del edificio e instalaciones y como considerándose básicas:

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	12/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

- Construcción de la edificación necesaria definida como mínimos para desarrollar el programa de necesidades. El edificio deberá disponer de climatización en todas las dependencias y sistema de video vigilancia en las zonas comunes.
- La correcta distribución de los espacios reseñados como la facilidad de las circulaciones establecidas para los usuarios por el interior del edificio, la estética y la funcionalidad del edificio.
- Realizar las conexiones con las infraestructuras (energía eléctrica, agua, saneamiento, teléfono.), teniendo en cuenta lo dispuesto en la Normativa Urbanística aplicable.
- Tramitar la acreditación correspondiente por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en la Consejería de Turismo y Deporte del Hotel conforme a la normativa aplicable y sus correspondientes renovaciones.

Las características mínimas esenciales de la obra serán:

Requisitos mínimos específicos, pudiendo ser objeto de mejora en el acto de licitación:

1. Zona de comunicaciones.

1.1 Accesos.

- No es necesario entradas diferenciadas para usuarios y para personal de servicio, equipaje y mercancía.
- No es necesario que la entrada principal esté dotada de marquesina o cubierta.

1.2 Pasillos.

- Anchura mínima de pasillos de 1,60 m., pudiendo reducirse esta un 15% cuando sólo existan unidades de alojamiento a un lado de aquellos, pero sin que en ningún caso sea inferior a 1,20 m.

1.3 Escaleras.

- Escalera para usuarios de anchura mínima 1,40 m.
- Escalera de servicio.
- Escalera de incendios.
- La escalera de servicio puede utilizarse como de incendios o emergencia, siempre que reúna las condiciones exigidas en la normativa específica.

2. Zona de usuarios.

2.1 Alojamiento.

- 30 habitaciones triples con terraza. (Zona camas 20,00 m² + Zona de baño 4,50 m² + Entrada + Terraza 4,00 m²).
- 25 habitaciones triples sin terraza. (Zona camas 20,00 m² + Zona de baño 4,50 m² + Entrada).
- 2 habitaciones suit junior con terraza. (Zona camas 26,00m² + Salón 10,00 m² + Zona de baño 4,50 m² + Terraza 4,00 m²).

2.2 Baño o aseo de las unidades de alojamiento.

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03	
Observaciones	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==			
		Página	13/31	



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

- Los baños tendrán una superficie mínima de 4,50 m².
- Los baños dispondrá de bañera con ducha de 1,60 m., lavabo, inodoro y bidé.
- Se podrá sustituir la bañera por un plato de ducha de las mismas dimensiones que esta.

2.3 Aseos generales.

- Aseos generales independientes para señoras y caballeros.
- Acceso de doble puerta, con corredor entre ellas o diseñado de manera tal que desde el exterior no sea visible el interior cuando se produzca la apertura de las puertas.

2.4 Vestíbulos, comedores y salones.

- Vestíbulo con instalaciones adecuadas a su capacidad de alojamiento para la prestación del servicio de recepción y conserjería.
- Salón social.
- Comedor.
- Bar o cafetería.
- Guardarropa.
- La superficie mínima para salón y comedor será de 182,40 m² (3,2 m² por unidad de alojamiento).
- Las superficies totales podrán distribuirse para salones o comedores en la forma que se estime conveniente, debiendo ocupar cada una de estas dependencias, como mínimo, el 25% de dicha superficie global.
- Los espacios destinados a bares, salas de lecturas, televisión y juegos pueden computarse formando parte del salón social, siempre que este no quede suprimido en su totalidad.

3. Zona de servicios.

3.1 Oficio de plantas.

- Los oficios estarán dotados de fregaderos o sumideros y armarios o estanterías.
- Deberá existir al menos un oficio en todo el establecimiento.

3.2 Depósito de equipaje.

- Local para equipajes.

4. Garaje.

- Número de plazas de garaje mínimo de 18 u. (30% unidades de alojamiento).

5. Instalaciones y servicios.

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVp1i2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17	
Observaciones		Página	14/31	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVp1i2pa6+TSMLmWg==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

- 5.1 Climatización, calefacción, refrigeración y agua caliente.**
- Climatización por unidades de alojamiento con mando independiente.
 - Climatización en unidades uso común (vestíbulos, salones, comedores y bares).
- 5.2 Instalación telefonía.**
- Instalación de telefonía en todas las unidades de alojamiento.
 - No es necesario instalación de telefonía en baño.
- 5.3 Internet y otras telecomunicaciones.**
- Conexión a Internet en zonas comunes.
 - Conexión a Internet en unidades de alojamiento.
- 5.4 Servicio de recepción y conserjería.**
- Servicio de recepción-conserjería permanentemente atendido de forma presencial durante las 24 horas.
 - Servicio de equipaje.
- 5.5 Servicio de limpieza.**
- Se realizará con la frecuencia necesaria y, al menos, una vez al día.
- 5.6 Servicio de habitaciones.**
- Servicio de habitaciones.
- 5.7 Servicio de restauración.**
- La prestación del servicio de comedor comprenderá un periodo mínimo de dos hora y media para almuerzo y la cena y de tres horas para el desayuno.
 - Las cocinas tendrán capacidad e instalaciones suficientes para preparar simultáneamente comidas como mínimo para el 50% de las plazas de comedor.
 - Servicio de bar.
 - Servicio de comedor.
 - No es necesario desayuno en unidades de alojamiento.
- 5.8 Servicio de lavandería.**
- Servicio de lavandería, lencería y plancha.

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVp1i2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17	
Observaciones		Página	15/31	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVp1i2pa6+TSMLmWg==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

5.9 Servicios sanitarios.

- **Botiquín de primeros auxilios.**

5.10 Seguridad.

- **Cumplimiento de la normativa aplicable en materia de protección contra incendios.**
- **Control estricto del sistema de apertura de las unidades de alojamiento (mecánicas o electrónicas) y de las llaves maestras.**
- **Caja fuerte individual en todas las unidades de alojamiento.**
- **Servicio de control y acceso que garantice la seguridad, intimidad y tranquilidad en el establecimiento.**

- **Los baños dispondrá de bañera con ducha de 1,60 m., lavabo, inodoro y bidé.**
- **Se podrá sustituir la bañera por un plato de ducha de las mismas dimensiones que esta.**

5.11 Mantenimiento.

- **Servicio de mantenimiento durante las 24 horas del día.**

Dotación de mobiliario, el cual se considera mínimo e indicativo, pudiendo ser objeto de mejora en el acto de licitación:

- **57 Camas y colchones de 1,90x1,50m.**
- **57 Camas y colchones de 1,90x1,00m.**
- **57 Sillones con apoyabrazos.**
- **114 Armario de longitud de 1m a 2m. Fondo 55cm. Y 200cm. De altura.**
- **16 Taquillas con bancos.**
- **300 Sillas.**
- **6 Sillas de despacho.**
- **60 Mesas.**
- **120 Mesillas.**
- **60 Mueble de armario bajo**

Los centros contarán con la señalización según normativa en vigor.

3 PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.

Según el padrón municipal de Garrucha la población actual es de 8.822 habitantes y tiene un total de 9227 de visitas turísticas en el último año 2017, según estadísticas de la oficina de turismo de Garrucha. La localización de la parcela, en primera línea de mar del pueblo de Garrucha mejora la demanda.

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	16/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

La proximidad de esta zona al paseo marítimo, playa o puerto benefician a la hora de elegir el hotel para su ocupación frente a otras ofertas.

La incidencia económica y social en su área de influencia es grande con empleo directo y servicios complementarios.

La rentabilidad estimada es la siguiente:

CALCULO DE RENTABILIDAD DE EXPLOTACION	
INFLACIÓN LARGO PLAZO	1,00%
CIRCULANTE NECESARIO PARA INICIO ACTIVIDAD (APROXIMADO)	1.300.000,00 €
	RESUMEN TOTAL
	PERIODO 99 AÑOS
INGRESOS	222.884.016,97 €
GASTOS INVERSIÓN	5.100.035,00 €
FINANCIACIÓN (7%-40 AÑOS)	15.212.640,00 €
GASTOS EXPLOTACIÓN	162.976.725,23 €
RESULTADO EXPLOTACION ANTES DE IMPUESTOS	44.694.651,73 €
BENEFICIO ACUMULADO CONCESIÓN ANTES DE IMPUESTOS	
RENTABILIDAD SIN IMPUESTOS	876,36%

Se garantizan unos ingresos mínimos superiores a los costes. Y en este caso no existe ese riesgo operacional.

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17	
Observaciones		Página	17/31	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

GASTOS INVERSIÓN	
Tasación	3.900 €
Estudio geotécnico	2.730 €
OCT. Organismo de control técnico	8.000 €
Proyectos técnicos y dirección de obras	312.000 €
Licencia de Obras (Ayuntamiento)	152.100 €
Presupuesto de ejecución Material.	3.900.000 €
Licencia de 1º Ocupación (Ayuntamiento)	7.605 €
Escritura de obra nueva/División horizontal (Notaría)	11.700 €
Impuestos escritura obra nueva/División horizontal	58.500 €
Honorarios de Registro de la propiedad	19.500 €
Seguro decenal promotor	39.000 €
Mobiliario	585.000 €
TOTAL INVERSIÓN	5.100.035 €

INGRESOS EXPLOTACIÓN									
	Precio	Días / Comidas	Nº hab./ Comensales	Ocupación año 1	Ocupación año 2	Ocupación año 3	Año 1	Año 2	Año 3 y demás
Venta habitaciones	80	365	59	20%	40%	60%	344.560 €	689.120 €	1.033.680 €
Restaurante	30	730	60	15%	20%	25%	197.100 €	262.800 €	328.500 €
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN							541.660 €	951.920 €	1.362.180 €

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	18/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

GASTOS EXPLOTACIÓN		Importe/mes	Número	Importe/año	Total
Personal (incluida Seguridad Social)		2.000,00 €	27	648.000,00 €	648.000,00 €
	Dirección		1		
	Secretaría		2		
	Servicio Restaurante		4		
	Servicio Bar		2		
	Cocina		4		
	Limpieza		4		
	Mantenimiento		2		
	Ocio		2		
	Tintorería		2		
	Recepción		4		
Suministros					100.200,00 €
	Electricidad	4.500,00 €	12	54.000,00 €	
	Agua y saneamiento	1.200,00 €	12	14.400,00 €	
	Tasa basura	750,00 €	4	3.000,00 €	
	Telefonía e internet	400,00 €	12	4.800,00 €	
	Gas	1.800,00 €	12	21.600,00 €	
	Alarma	200,00 €	12	2.400,00 €	
Seguros					3.700,00 €
	Edificación	2.200,00 €	1	2.200,00 €	
	Responsabilidad civil	1.500,00 €	1	1.500,00 €	
Mantenimiento					44.280,00 €
	Instalaciones (Fontanería, Electricidad y Pintura)	900,00 €	12	10.800,00 €	
	Serv. Técnico cámaras frigoríficas	120,00 €	12	1.440,00 €	
	Serv. Técnico lavandería	200,00 €	12	2.400,00 €	
	Ascensores	350,00 €	12	4.200,00 €	
	Contrato contra incendios	120,00 €	12	1.440,00 €	
	Desinfecciones instalaciones	150,00 €	12	1.800,00 €	
	Piscina	450,00 €	12	5.400,00 €	
	Informático	100,00 €	12	1.200,00 €	
	Asesoría fiscal y contable	900,00 €	12	10.800,00 €	
	Contrato consultoría (Certificaciones)	400,00 €	12	4.800,00 €	
Suministros					180.600,00 €
	Suministros alimenticios	11.500,00 €	12	138.000,00 €	
	Productos de limpieza	2.600,00 €	12	31.200,00 €	
	Lencería	500,00 €	12	6.000,00 €	
	Materiales varios.	300,00 €	12	3.600,00 €	
	Mobiliario (renovación)	150,00 €	12	1.800,00 €	
Otros					13.800,00 €
	Impuestos IBI	10.500,00 €	1	10.500,00 €	
	Comercialización	3.000,00 €	1	3.000,00 €	
	Dominio web.	300,00 €	1	300,00 €	
TOTAL GASTOS EXPLOTACIÓN					990.580,00 €

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpi2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	19/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpi2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

4 VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO.

El planeamiento sectorial y territorial no inciden sobre la parcela objeto de estudio.

El planeamiento urbanístico determina que la parcela objeto del contrato está incluida en la Ordenanza 1 de las NN.SS. de Garrucha, calificada como suelo urbano consolidado y clasificada como uso residencial, industrial, cultural, sanitario, docente, deportivo, equipamiento comunitario y servicios, dando cabida al uso hotelero. Con posibilidad edificatoria del 100% de la ocupación, cinco plantas de alzado y 16m. de altura. más una planta ático si se trata de uso hotelero.

No tiene especial incidencia en la actuación que se pretende, dado que las acciones y los usos dotacionales previstos, se encuentran contemplado en el planeamiento vigente.

La presente actuación no tiene por objeto la supresión del equipamiento local existente, sino su creación.

5 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CUANDO ÉSTE SEA PRECEPTIVO DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE. EN LOS RESTANTES CASOS, UN ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS Y LAS CORRESPONDIENTES MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.

De acuerdo a la legislación vigente en su artículo 19.5 de ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus modificaciones no es necesario estudio de impacto ambiental.

El solar objeto de este pliego es urbano consolidado, está libre de edificación y de vegetación y en la actualidad se le está dando uso de aparcamiento.

Considerando que el mismo está dentro de la trama edificatoria del núcleo urbano, y afectado por la normativa urbanística de la zona, este contará con ocupación, edificabilidad y volumen similar a los edificios colindantes por lo que el impacto ambiental, en cualquier caso, sería prácticamente nulo.

6 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA, INDICANDO, ENTRE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS SI SE TRATARA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS O LINEALES, LAS CARACTERÍSTICAS DE SU TRAZADO.

No se trata de infraestructuras viarias o lineales.

7 RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.

Dadas las características y funcionalidades de la actuación que se pretende, su ejecución no implica riesgo operativo y tecnológico alguno, ello no obstante en la redacción del proyecto que será objeto de concurso habrá de ser estudiadas con precisión y las características geotécnicas.

8 COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, ASÍ COMO EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA CON LA JUSTIFICACIÓN, ASIMISMO, DE LA PROCEDENCIA DE ÉSTA.

El concesionario deberá confeccionar de acuerdo con su oferta, un plan económico que rijan la concesión.

El plan económico incluirá entre otros los aspectos que le son propios, sistema de obtención de ingresos, tarifas aplicables, inversión y costes de explotación, obligaciones pago, gastos financieros.

Artículo 265 financiación de las obras

1. Las obras objeto de concesión serán financiadas, total o parcialmente, por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo operacional en los términos definidos en el apartado cuarto del artículo 14.
2. Cuando existan razones de rentabilidad económica o social, o concurren singulares exigencias derivadas del fin público o interés general de las obras objeto de concesión, la Administración podrá también aportar recursos públicos para su financiación, que adoptará la forma de financiación conjunta de la obra, mediante subvenciones o préstamos reintegrables, con o sin interés, de acuerdo con lo establecido en el artículo 252 y en esta Sección, y de conformidad con las previsiones del correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares, debiendo respetarse en todo caso el principio de asunción del riesgo operacional por el concesionario.
3. La construcción de las obras objeto de concesión podrá asimismo ser financiada con aportaciones de otras Administraciones Públicas distintas a la concedente, en los términos que se contengan en el correspondiente convenio, y con la financiación que pueda

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVp1i2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	20/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVp1i2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

provenir de otros organismos nacionales o internacionales.

El coste de la inversión a realizar:

CALCULO DE RENTABILIDAD DE EXPLOTACION	
INFLACIÓN LARGO PLAZO	1,00%
CIRCULANTE NECESARIO PARA INICIO ACTIVIDAD (APROXIMADO)	1.300.000,00 €
	RESUMEN TOTAL
	PERIODO 99 AÑOS
INGRESOS	222.884.016,97 €
GASTOS INVERSIÓN	5.100.035,00 €
FINANCIACIÓN (7%-40 AÑOS)	15.212.640,00 €
GASTOS EXPLOTACIÓN	162.976.725,23 €
RESULTADO EXPLOTACION ANTES DE IMPUESTOS	44.694.651,73 €
BENEFICIO ACUMULADO CONCESIÓN ANTES DE IMPUESTOS	
RENTABILIDAD SIN IMPUESTOS	876,36%

Se prevé que se financie con un préstamo del 100% de la inversión con un tipo de interés fijo del 7,0% con un plazo de amortización de 40 años.

Es necesario un circulante necesario para el inicio de la actividad de 1.300.000€ en un período de cinco años que debe realizarse con fondos propios del licitador.

9 ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD O, EN SU CASO, ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD, EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN LAS DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

El concesionario tendrá la obligación de redactar el correspondiente estudio de seguridad y salud en la elaboración del proyecto de ejecución que resulte adjudicado. Se redacta el estudio de seguridad y salud genérico a una obra de las características que se especifican.

1. NORMAS DE SEGURIDAD APLICABLES EN LA OBRA

- Ley 31/1995 de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 485/1997 de 14 de abril, sobre Señalización de seguridad en el trabajo.
- Real Decreto 486/1997 de 14 de abril, sobre Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.
- Real Decreto 487/1997 de 14 de abril, sobre Manipulación de cargas.
- Real Decreto 773/1997 de 30 de mayo, sobre Utilización de Equipos de Protección Individual.
- Real Decreto 39/1997 de 17 de enero, Reglamento de los Servicios de Prevención.
- Real Decreto 1215/1997 de 18 de Julio, sobre Utilización de Equipos de Trabajo.
- Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Estatuto de los Trabajadores (Ley 8/1980, Ley 32/1984, Ley 11/1994).
- Ordenanza de Trabajo de la Construcción, Vidrio y Cerámica (O.M.28-08-70, O.M. 04-07-83, en los títulos no derogados).

2. IDENTIFICACION DE RIESGOS Y PREVENCION DE LOS MISMOS

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	21/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Demoliciones		
Riesgos más frecuentes	Medidas Preventivas	Protecciones Individuales
<ul style="list-style-type: none"> • Caídas de operarios al mismo nivel • Caídas de operarios a distinto nivel • Caída de operarios al vacío • Caída de objetos sobre operarios • Caídas de materiales demolidos • Choque o golpes contra objetos • Atrapamientos y aplastamientos por materiales demolidos o partes móviles de la maquinaria • Atropellos, colisiones, alcances y vuelcos de camiones • Lesiones ido cortes en manos y pies • Sobreesfuerzos • Ruidos, contaminación acústica • Vibraciones • Ambiente pulvígeno • Cuerpos extraños en los ojos • Contactos eléctricos directos e indirectos • Rotura, hundimiento, caídas de forjados y de muros medianeros, tabiques • Condiciones meteorológicas adversas • Trabajos en zonas húmedas o mojadas • Desplomes, desprendimientos hundimientos del terreno • Contagios en lugares insalubres • Explosiones e incendios • Derivados de medios auxiliares usados • Derivados del acceso al lugar de trabajo 	<ul style="list-style-type: none"> • Marquesinas rígidas • Barandillas • Pasos o pasarelas • Redes verticales • Redes horizontales • Andamios de seguridad • Mallazos • Tableros o planchas en huecos horizontales • Escaleras auxiliares adecuadas • Escaleras de acceso peldañeada y protegida • No permanecer en radio de acción de maquinaria • Carcasas o resguardos de protección de partes móviles de máquinas • Mantenimiento adecuado de la maquinaria • Cabinas o pórticos de seguridad • Iluminación natural o artificial adecuada • Limpieza en las zonas de trabajo y de tránsito • Distancias de seguridad a las líneas eléctricas 	<ul style="list-style-type: none"> • Casco de seguridad • Botas o calzado de seguridad • Guante de lona y piel • Gafas de seguridad • Protectores auditivos • Cinturón de seguridad • Cinturón antivibratorio • Ropa de trabajo

Movimientos de tierras		
Riesgos más frecuentes	Medidas Preventivas	Protecciones Individuales
<ul style="list-style-type: none"> • Caídas de operarios al mismo nivel • Caídas de operarios al interior de la excavación • Caídas de objetos sobre operarios • Caídas de materiales transportados • Choques o golpes contra objetos • Atrapamientos y aplastamientos por partes móviles de maquinaria 	<ul style="list-style-type: none"> • Talud natural del terreno • Entibaciones • Limpieza de bolos y viseras • Apuntalamientos, apeos • Achique de aguas • Barandillas en borde excavación • Tableros o planchas en huecos horizontales • Separación tránsito de vehículos y operarios • No permanecer en radio de acción máquinas • Avisadores ópticos y acústicos 	<ul style="list-style-type: none"> • Casco de seguridad • Botas o calzado de seguridad • Botas de seguridad impermeables • Guantes de lona y piel • Guantes impermeables • Gafas de seguridad • Protectores auditivos • Cinturón de seguridad • Cinturón antivibratorio • Ropa de trabajo • Traje de agua (impermeable)

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVp1i2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	22/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVp1i2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

<ul style="list-style-type: none"> • Atropellos, colisiones, alcances, vuelcos de maquinaria • Lesiones y/o cortes en manos y pies • Sobreesfuerzos • Ruido, contaminación acústica • Vibraciones • Ambiente pulvígeno • Cuerpos extraños en los ojos • Contactos eléctricos directos e indirectos • Ambientes pobres en oxígeno • Inhalación de sustancias tóxicas • Ruinas, hundimientos, desplomes en edificios colindantes • Condiciones meteorológicas adversas • Trabajos zonas húmedas o mojadas • Problemas circulación interna de vehículos y maquinaria • Desplomes, desprendimientos, hundimientos del terreno • Contagios por lugares insalubres. • Explosiones e incendios • Derivados acceso al lugar de trabajo 	<ul style="list-style-type: none"> • en maquinaria • Protección partes móviles maquinaria • Cabinas y pórticos de seguridad • No acopiar materiales junto borde excavación • Conservación adecuada vías de circulación • Vigilancia edificios colindantes • No permanecer bajo frente excavación • Distancia de seguridad líneas eléctricas. 	
--	--	--

Cimentación y Estructuras		
Riesgos más frecuentes	Medidas Preventivas	Protecciones Individuales
<ul style="list-style-type: none"> • Caídas de operarios al mismo nivel • Caídas de operarios a distinto nivel • Caída de operarios al vacío • Caída de objetos sobre operarios • Caídas de materiales transportados • Choque o golpes contra objetos • Atrapamientos y aplastamientos • Atropellos, colisiones, alcances y vuelcos de camiones • Lesiones y/o cortes en manos y pies • Sobreesfuerzos • Ruidos, contaminación acústica • Vibraciones • Ambiente pulvígeno • Cuerpos extraños en los ojos • Dermatitis por contacto de hormigón 	<ul style="list-style-type: none"> • Marquesinas rígidas • Barandillas • Pasos o pasarelas • Redes verticales • Redes horizontales • Andamios de seguridad • Mallazos • Tableros o planchas en huecos horizontales • Escaleras auxiliares adecuadas • Escaleras de acceso peldañeada y protegida • Carcasas o resguardos de protección de partes móviles de máquinas • Mantenimiento adecuado de la maquinaria • Cabinas o pórticos de seguridad • Iluminación natural o artificial adecuada • Limpieza en las zonas de trabajo y de tránsito • Distancias de seguridad a las líneas eléctricas 	<ul style="list-style-type: none"> • Casco de seguridad • Botas o calzado de seguridad • Guante de lona y piel • Guantes impermeables • Gafas de seguridad • Protectores auditivos • Cinturón de seguridad • Cinturón antivibratorio • Ropa de trabajo • Traje de agua (impermeable)

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpi12pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	23/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpi12pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

<ul style="list-style-type: none"> • Contactos eléctricos directos e indirectos • Inhalación de vapores • Rotura, hundimiento, caídas de encofrados y de entibaciones • Condiciones meteorológicas adversas • Trabajos en zonas húmedas o mojadas • Desplomes, desprendimientos hundimientos del terreno • Contagios en lugares insalubres • Explosiones e incendios • Derivados de medios auxiliares usados • Radiaciones y derivados de la soldadura • Quemaduras en soldadura y oxicorte <p>Derivados del acceso al lugar de trabajo</p>		
--	--	--

Cubiertas		
PLANAS, INCLINADAS, MATERIALES LIGEROS		
Riesgos más frecuentes	Medidas Preventivas	Protecciones Individuales
<ul style="list-style-type: none"> • Caídas de operarios al mismo nivel • Caídas de operarios a distinto nivel • Caída de operarios al vacío • Caída de objetos sobre operarios • Caídas de materiales transportados • Choque o golpes contra objetos • Atrapamientos y aplastamientos • Lesiones y/o cortes en pies y manos • Sobreesfuerzos • Ruidos, contaminación acústica • Vibraciones • Ambiente pulvígeno • Cuerpos extraños en los ojos • Dermatitis por contacto de cemento y cal • Contactos eléctricos directos e indirectos • Condiciones meteorológicas adversas • Trabajos en zonas húmedas y mojadas • Derivados de medios auxiliares usados • Quemaduras en impermeabilizaciones • Derivados del acceso al lugar 	<ul style="list-style-type: none"> • Marquesinas rígidas • Barandillas • Pasos o pasarelas • Redes verticales • Redes horizontales • Andamios de seguridad • Mallazos • Tableros o planchas en huecos horizontales • Escaleras auxiliares adecuadas • Escaleras de acceso peldañeada y protegida • Carcasas o resguardos de protección de partes móviles de máquinas • Plataforma de descarga de material • Evacuación de escombros • Limpieza de zonas de trabajo y de tránsito • Habilitar caminos de circulación • Andamios adecuados 	<ul style="list-style-type: none"> • Casco de seguridad • Botas o calzado de seguridad • Guante de lona y piel • Guantes impermeables • Gafas de seguridad • Mascarillas con filtro mecánico • Protectores auditivos • Cinturón de seguridad • Botas, polainas, mandiles y guantes de cuero para impermeabilización • Ropa de trabajo

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	24/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

de trabajo		
• Derivados de almacenamiento inadecuado de productos combustibles		

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17	
Observaciones		Página	25/31	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Albañilería y Cerramientos		
Riesgos más frecuentes	Medidas Preventivas	Protecciones Individuales
<ul style="list-style-type: none"> • Caídas de operarios al mismo nivel • Caídas de operarios a distinto nivel • Caída de operarios al vacío • Caída de objetos sobre operarios • Caídas de materiales transportados • Choque o golpes contra objetos • Atrapamientos, aplastamientos en medios de elevación y transporte • Lesiones y/o cortes en pies y manos • Sobreesfuerzos • Ruidos, contaminación acústica • Vibraciones • Ambiente pulvígeno • Cuerpos extraños en los ojos • Dermatitis por contacto de cemento y cal • Contactos eléctricos directos e indirectos • Derivados de medios auxiliares usados • Derivados del acceso al lugar de trabajo 	<ul style="list-style-type: none"> • Marquesinas rígidas • Barandillas • Pasos o pasarelas • Redes verticales • Redes horizontales • Andamios de seguridad • Mallazos • Tableros o planchas en huecos horizontales • Escaleras auxiliares adecuadas • Escaleras de acceso peldañeada y protegida • Carcasas o resguardos de protección de partes móviles de máquinas • Mantenimiento adecuado de la maquinaria • Plataforma de descarga de material • Evacuación de escombros • Iluminación natural o artificial adecuada • Limpieza de zonas de trabajo y de tránsito • Andamios adecuados 	<ul style="list-style-type: none"> • Casco de seguridad • Botas o calzado de seguridad • Guante de lona y piel • Guantes impermeables • Gafas de seguridad • Mascarillas con filtro mecánico • Protectores auditivos • Cinturón de seguridad • Ropa de trabajo

Terminaciones		
ALICATADOS, ENFOSCADOS, ENLUCIDOS, FALSOS TECHOS, SOLADOS, PINTURAS, CARPINTERIA, CERRAJERIA, VIDRIERIA		
Riesgos más frecuentes	Medidas Preventivas	Protecciones Individuales
<ul style="list-style-type: none"> • Caídas de operarios al mismo nivel • Caídas de operarios a distinto nivel • Caída de operarios al vacío • Caída de objetos sobre operarios • Caídas de materiales transportados • Choque o golpes contra objetos • Atrapamientos y aplastamientos • Atropellos, colisiones, alcances, vuelcos de camiones • Lesiones y/o cortes en pies y manos • Sobreesfuerzos • Ruidos, contaminación acústica 	<ul style="list-style-type: none"> • Marquesinas rígidas • Barandillas • Pasos o pasarelas • Redes verticales • Redes horizontales • Andamios de seguridad • Mallazos • Tableros o planchas en huecos horizontales • Escaleras auxiliares adecuadas • Escaleras de acceso peldañeada y protegida • Carcasas o resguardos de protección de partes móviles de máquinas • Plataforma de descarga de material • Evacuación de escombros • Limpieza de zonas de trabajo y 	<ul style="list-style-type: none"> • Casco de seguridad • Botas o calzado de seguridad • Botas de seguridad impermeables • Guantes de lona y piel • Guantes impermeables • Gafas de seguridad • Mascarillas filtro mecánico y químico • Protectores auditivos • Cinturón de seguridad • Ropa de trabajo • Pantalla de soldador

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpi2pa6+TSMlmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	26/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpi2pa6+TSMlmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

<ul style="list-style-type: none"> Vibraciones Ambiente pulverígeno Cuerpos extraños en los ojos Dermatitis por contacto de cemento y cal Contactos eléctricos directos e indirectos Ambientes pobres en oxígeno Inhalación de vapores y gases Trabajos en zonas húmedas o mojadas Explosiones e incendios Derivados de medios auxiliares usados Radiaciones y derivados de soldadura Quemaduras Derivados del acceso al lugar de trabajo Derivados de almacenamiento inadecuado de productos combustibles 	<ul style="list-style-type: none"> de tránsito Andamios adecuados 	
--	---	--

Instalaciones		
ELECTRICIDAD, FONTANERIA, GAS, AIRE ACONDICIONADO, CALEFACCION, ASCENSORES, ANTENAS, PARARRAYOS		
<i>Riesgos más frecuentes</i>	<i>Medidas Preventivas</i>	<i>Protecciones Individuales</i>
<ul style="list-style-type: none"> Caídas de operarios al mismo nivel Caídas de operarios a distinto nivel Caída de operarios al vacío Caída de objetos sobre operarios Choque o golpes contra objetos Atrapamientos y aplastamientos Lesiones y/o cortes en pies y manos Sobreesfuerzos Ruidos, contaminación acústica Cuerpos extraños en los ojos Afecciones en la piel Contactos eléctricos directos e indirectos Ambientes pobres en oxígeno Inhalación de vapores y gases Trabajos en zonas húmedas o mojadas Explosiones e incendios Derivados de medios auxiliares usados Radiaciones y derivados de soldadura Quemaduras Derivados del acceso al lugar de trabajo Derivados de almacenamiento inadecuado de productos 	<ul style="list-style-type: none"> Marquesinas rígidas Barandillas Pasos o pasarelas Redes verticales Andamios de seguridad Mallazos Tableros o planchas en huecos horizontales Escaleras auxiliares adecuadas Escaleras de acceso peldañeada y protegida Carcasas o resguardos de protección de partes móviles de máquinas Plataforma de descarga de material Evacuación de escombros Limpieza de zonas de trabajo y de tránsito Andamios adecuados Iluminación natural o artificial adecuada 	<ul style="list-style-type: none"> Casco de seguridad Botas o calzado de seguridad Botas aislantes (electricidad) Guantes aislantes (electricidad) Guantes de lona y piel Banqueta de maniobra (electricidad) Gafas de seguridad Mascarillas filtro químico Protectores auditivos Cinturón de seguridad Ropa de trabajo Pantalla de soldador

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMlmWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03	
Observaciones	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMlmWg==		Página	



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

combustibles		
--------------	--	--

3. BOTIQUÍN

En el centro de trabajo se dispondrá de un botiquín con los medios necesarios para efectuar las curas de urgencia en caso de accidente y estará a cargo de él una persona capacitada designada por la empresa constructora.

4. TRABAJOS POSTERIORES

REPARACIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		
<i>Riesgos más frecuentes</i>	<i>Medidas Preventivas</i>	<i>Protecciones Individuales</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Caídas al mismo nivel en suelos • Caídas de altura por huecos horizontales • Caídas por huecos en cerramientos • Caídas por resbalones • Reacciones químicas por productos de limpieza y líquidos de maquinaria • Contactos eléctricos por accionamiento inadvertido y modificación o deterioro de sistemas eléctricos • Explosión de combustibles mal almacenados • Fuego por combustibles, modificación de elementos de instalación eléctrica o por acumulación de desechos peligrosos • Impacto de elementos de la maquinaria, por desprendimiento de elementos constructivos, por deslizamiento de objetos, por roturas debidas a la presión del viento, por roturas por exceso de carga • Contactos eléctricos directos e indirectos • Toxicidad de productos empleados en la reparación o almacenados en el edificio • Vibraciones de origen interno y externo • Contaminación por ruido 	<ul style="list-style-type: none"> • Andamiajes, escalerillas y demás dispositivos provisionales adecuados y seguros • Anclajes de cinturones fijados a la pared para la limpieza de ventanas no accesibles • Anclajes para poleas par izado de muebles en mudanzas 	<ul style="list-style-type: none"> • Casco de seguridad • Ropa de trabajo • Cinturones de seguridad y cables de longitud y resistencia adecuada para limpiadores de ventanas • Cinturones de seguridad y resistencia adecuada para reparar tejados y cubiertas inclinadas

5. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

Antes del inicio de los trabajos, el promotor designará un Coordinador en materia de seguridad y salud, cuando en la ejecución de las obras intervengan más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos.

La designación del Coordinador en materia de seguridad y salud no eximirá al promotor de sus responsabilidades.

El promotor deberá efectuar un aviso a la autoridad laboral competente antes del comienzo de las obras, que se redactará con arreglo a lo dispuesto en el Anexo III del Real Decreto 1627/1997 debiendo exponerse en la obra de forma visible y actualizándose si fuera necesario.

6. COORDINADOR EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD

El Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, deberá desarrollar las siguientes funciones:

- Coordinar la aplicación de los principios generales de prevención y seguridad.
- Coordinar las actividades de la obra para garantizar que las empresas y personal actuante apliquen de manera coherente y responsable los principios de acción preventiva que se recogen en el Artículo 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales durante la ejecución de la obra, y en particular, en las actividades a que se refiere el Artículo 10 del Real Decreto 1627/1997.
- Aprobar el Plan de Seguridad y Salud elaborado por el contratista y, en su caso, las modificaciones introducidas en el mismo.

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpi2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03	
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17	
Observaciones		Página	28/31	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpi2pa6+TSMLmWg==			



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

- Organizar la coordinación de actividades empresariales previstas en el Artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.
- Coordinar las acciones y funciones de control de la aplicación correcta de los métodos de trabajo.
- Adoptar las medidas necesarias para que solo las personas autorizadas puedan acceder a la obra.

La Dirección Facultativa asumirá estas funciones cuando no fuera necesario la designación del Coordinador.

7. PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

En aplicación del Estudio básico de seguridad y salud, el contratista, antes del inicio de la obra, elaborará un Plan de Seguridad y Salud en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en este Estudio Básico y en función de su propio sistema de ejecución de obra. En dicho Plan se incluirán, en su caso, las propuestas de medidas alternativas de prevención que el contratista proponga con la correspondiente justificación técnica, y que no podrán implicar disminución de los niveles de protección previstos en este Estudio Básico.

El Plan de Seguridad y Salud deberá ser aprobado, antes del inicio de la obra, por el Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra. Este podrá ser modificado por el contratista en función del proceso de ejecución de la misma de la evolución de los trabajos y de las posibles incidencias o modificaciones que puedan surgir a lo largo de la obra, pero siempre con la aprobación expresa del Coordinador. Cuando no fuera necesaria la designación del Coordinador, las funciones que se le atribuyen serán asumidas por la Dirección Facultativa.

Quienes intervengan en la ejecución de la obra, así como las personas u órganos con responsabilidades en materia de prevención en las empresas intervinientes en la misma y los representantes de los trabajadores, podrán presentar por escrito y de manera razonada, las sugerencias y alternativas que estimen oportunas. El Plan estará en la obra a disposición de la Dirección Facultativa.

8. OBLIGACIONES DE CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS

El contratista y subcontratistas estarán obligados a:

1.- Aplicar los principios de acción preventiva que se recogen en el Artículo 15 de la Ley de Prevención de Riesgos laborales y en particular:

- El mantenimiento de la obra en buen estado de limpieza.
- La elección del emplazamiento de los puestos y áreas de trabajo, teniendo en cuenta sus condiciones de acceso y la determinación de las vías o zonas de desplazamiento o circulación.
- La manipulación de distintos materiales y la utilización de medios auxiliares.
- El mantenimiento, el control previo a la puesta en servicio y control periódico de las instalaciones y dispositivos necesarios para la ejecución de las obras, con objeto de corregir los defectos que pudieran afectar a la seguridad y salud de los trabajadores.
- La delimitación y acondicionamiento de las zonas de almacenamiento y depósito de materiales, en particular si se trata de materias peligrosas.
- El almacenamiento y evacuación de residuos y escombros.
- La recogida de materiales peligrosos utilizados.
- La adaptación del periodo de tiempo efectivo que habrá de dedicarse a los distintos trabajos o fases de trabajo.
- La cooperación entre todos los intervinientes en la obra.
- Las interacciones o incompatibilidades con cualquier otro trabajo o actividad.

2.- Cumplir y hacer cumplir a su personal lo establecido en el Plan de Seguridad y Salud.

3.- Cumplir la normativa en materia de prevención de riesgos laborales, teniendo en cuenta las obligaciones sobre coordinación de las actividades empresariales previstas en el Artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, así como cumplir las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo IV del Real Decreto 1627/1987.

4.- Informar y proporcionar las instrucciones adecuadas a los trabajadores autónomos sobre todas las medidas que hayan de adoptarse en lo que se refiere a su seguridad y salud.

5.- Atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra.

Serán responsables de la ejecución correcta de las medidas preventivas fijadas en el Plan y en lo relativo a las obligaciones que le correspondan directamente o, en su caso, a los trabajos autónomos por ellos contratados. Además responderán solidariamente de las consecuencias que se deriven del incumplimiento de las medidas previstas en el Plan.

Las responsabilidades del Coordinador, Dirección Facultativa y el Promotor no eximirán de sus responsabilidades a los contratistas y a los subcontratistas.

9. OBLIGACIONES DE LOS TRABAJADORES AUTÓNOMOS

Los trabajadores autónomos están obligados a:

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	29/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA CIF.- P0404900C

1.- Aplicar los principios de la acción preventiva que se recoge en el Artículo 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, y en particular:

- El mantenimiento de la obra en buen estado de orden y limpieza.
- El almacenamiento y evacuación de residuos y escombros.
- La recogida de materiales peligrosos utilizados.
- La adaptación del periodo de tiempo efectivo que habrá de dedicarse a los distintos trabajos o fases de trabajo.
- La cooperación entre todos los intervinientes en la obra.
- Las interacciones o incompatibilidades con cualquier otro trabajo o actividad.

2.- Cumplir las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo IV del Real Decreto 1627/1997.

3.- Ajustar su actuación conforme a los deberes sobre coordinación de las actividades empresariales previstas en el Artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, participando en particular en cualquier medida de actuación coordinada que se hubiera establecido.

4.- Cumplir con las obligaciones establecidas para los trabajadores en el Artículo 29, apartados 1 y 2 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

5.- Utilizar equipos de trabajo que se ajusten a lo dispuesto en el Real Decreto 1215/1997.

6.- Elegir y utilizar equipos de protección individual en los términos previstos en el Real Decreto 773/1997.

7.- Atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del Coordinador en materia de seguridad y salud.

Los trabajadores autónomos deberán cumplir lo establecido en el Plan de Seguridad y Salud.

10. LIBRO DE INCIDENCIAS

En cada centro de trabajo, existirá, con fines de control y seguimiento del Plan de seguridad y salud, un Libro de Incidencias que constará de hojas por duplicado y que será facilitado por el Colegio profesional al que pertenezca el técnico que haya aprobado el Plan de seguridad y salud.

Deberá mantenerse siempre en obra y en poder del Coordinador. Tendrán acceso al Libro, la Dirección Facultativa, los contratistas y subcontratistas, los trabajadores autónomos, las personas con responsabilidades en materia de prevención de las empresas intervinientes, los representantes de los trabajadores, y los técnicos especializados de las Administraciones públicas competentes en esta materia, quienes podrán hacer anotaciones en el mismo.

Efectuada una anotación en el Libro de Incidencias, el Coordinador estará obligado a remitir en el plazo de veinticuatro horas una copia a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social de la provincia en que se realiza la obra. Igualmente notificará dichas anotaciones al contratista y a los representantes de los trabajadores.

11. PARALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS

Cuando el Coordinador y durante la ejecución de las obras, observase incumplimiento de las medidas de seguridad y salud, advertirá al contratista y dejará constancia de tal incumplimiento en el Libro de Incidencias, quedando facultado para, en circunstancias de riesgo grave e inminente para la seguridad y salud de los trabajadores, disponer la paralización de trabajos o, en su caso, de la totalidad de la obra.

Dará cuenta de este hecho a los efectos oportunos, a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social de la provincia en que se realiza la obra. Igualmente notificará al contratista, y en su caso a los subcontratistas y /o autónomos afectados de la paralización y a los representantes de los trabajadores.

12. DERECHOS DE LOS TRABAJADORES

Los contratistas y subcontratistas deberán garantizar que los trabajadores reciban una información adecuada y comprensible de todas las medidas que hayan de adoptarse en lo que se refiere a su seguridad y su salud en la obra.

Una copia del Plan de seguridad y salud y de sus posibles modificaciones, a los efectos de su conocimiento y seguimiento, será facilitada por el contratista a los representantes de los trabajadores en el centro de trabajo.

13. DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD QUE DEBEN APLICARSE EN LAS OBRAS

Las obligaciones previstas en las tres partes del Anexo IV del Real Decreto 1627/1997, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, se aplicarán siempre que lo exijan las características de la obra o de la actividad, las circunstancias o cualquier riesgo.”

El portavoz del GIGA manifiesta que es una propuesta que figuraba en el programa de su candidatura y por tanto están de acuerdo en el mismo y en que se haga extensivo a la Finca “El Depósito”. La Alcaldesa responde que se trata de un solar urbano y por tanto de una tramitación más sencilla, pero que no obstante también se está trabajando en ese sentido para ampliar la dotación hotelera del municipio.

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Lopez Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03
	Juan Luis Perez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17
Observaciones		Página	30/31
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA, ALMERÍA
CIF.- P0404900C

Sometido a votación **se aprueba por UNANIMIDAD**

Y para que así conste donde proceda, expido la presente de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa-Presidenta en Garrucha a 8 de marzo de 2018.

Vº Bº
La Alcaldesa-Presidenta,

Fdo. María López Cervantes

Código Seguro De Verificación:	WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María López Cervantes - Alcaldesa Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:24:03	
	Juan Luis Pérez Tornell - Secretario Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	08/03/2018 10:21:17	
Observaciones		Página	31/31	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/WdgmCUVpli2pa6+TSMLmWg==			