



Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares que debe regir la Concesión para la explotación provisional de un estacionamiento de vehículos con destino preferente para servicio del Mercado Central, en el solar de la antigua Lonja de Frutas y Verduras.

<i>Cláusula 1.- Situación actual.</i>	2
<i>Cláusula 2.- Características del estacionamiento.</i>	2
<i>Cláusula 3.- Objeto.</i>	2
<i>Cláusula 4.- Actuaciones a realizar por el adjudicatario.</i>	2
<i>Cláusula 5.- Construcción de las obras objeto de la concesión.</i>	3
<i>Cláusula 6.- Contenido mínimo de la memoria técnica valorada.</i>	4
<i>Cláusula 7.- Características técnicas para la explotación y gestión.</i>	4
<i>Cláusula 8.- Régimen de funcionamiento y uso de estacionamiento.</i>	4
<i>Cláusula 9.- Número de plazas del estacionamiento.</i>	4
<i>Cláusula 10.- Duración de la concesión.</i>	4
<i>Cláusula 11- Proyecto de Explotación.</i>	5
<i>Cláusula 12- Tarifas.</i>	5
<i>Cláusula 13.- Revisión de tarifas.</i>	6
<i>Cláusula 14.- Canon concesional.</i>	6
<i>Cláusula 15.- Documentación a presentar por los licitadores.</i>	7
<i>Cláusula 16.- Obligaciones del concesionario.</i>	7
<i>Cláusula 17.- Información a proporcionar al Ayuntamiento.</i>	8
<i>Cláusula 18.- Responsable del contrato.</i>	9
<i>Cláusula 19.- Representante del concesionario.</i>	9
<i>Cláusula 20.- Incumplimientos.</i>	9
<i>Cláusula 21.- Penalidades</i>	10
<i>Cláusula 22.- Reversión de las instalaciones al Ayuntamiento.</i>	10
<i>Cláusula 23.- Información facilitada por el actual concesionario al Ayuntamiento en relación al personal.</i>	10



Cláusula 1.- Situación actual.

La parcela de la antigua Lonja de Frutas y Verduras está ocupada por un aparcamiento público en superficie que presta la oferta de aparcamiento necesaria para el Mercado Central de Alicante. Este uso se viene desarrollando desde el año 1992 cuando cesó el uso como mercado provisional por las obras en el edificio del Mercado Central.

El aparcamiento público existente está en la parcela municipal con referencia catastral 9678713YH149H0001DT ubicada entre las calles Capitán Segarra y García Morato. Se adjunta ficha catastral de la parcela junto con un plano de ubicación y descripción de la parcela (anexo 1). La superficie catastral de la misma es de 4.283,17m².

El espacio del estacionamiento está cubierto con una estructura metálica que sustenta elementos de material plástico y metálico, construida con motivo de la instalación en este recinto del Mercado Central provisional y dispone de dos accesos desde la vía pública: uno de entrada de vehículos desde la calle Capitán Segarra, y otro de salida de vehículos desde la calle García Morato.

Cláusula 2.- Características del estacionamiento.

El estacionamiento público en cuestión tiene una capacidad de 180 plazas distribuidas en superficie. El plano en planta que se adjunta (anexo 2) muestra la distribución actual con los pasos peatonales, las reservas de estacionamiento y los carriles de circulación.

La instalación está dotada de alumbrado, extintores, dos BIEs, sistema de drenaje, barrera de control de entrada con expendedor de tickets, barrera de control de salida, máquina de cobro automático, caseta de control, baños para usuarios y circuito cerrado de televisión para el control y la seguridad de los usuarios en la zona del puesto de control. Se adjunta un relación con el inventario de equipos disponibles en el aparcamiento de titularidad municipal (anexo 5).

En la parcela existe un corredor peatonal debidamente señalizado abierto al uso público. Este paso debe garantizarse durante el periodo de 7 a 23 horas todos los días del año.

El estacionamiento presta un servicio de 24 horas los 365 días del año.

Cláusula 3.- Objeto.

El objeto del contrato consiste en la concesión administrativa de la explotación del estacionamiento de vehículos provisional con destino preferente para usuarios del Mercado Central, continuando con el uso existente.

Este estacionamiento tiene un carácter meramente comercial puesto que su uso se asocia principalmente a las compras realizadas por usuarios del Mercado Central. Además, presta servicio para una zona muy densa de volúmenes edificadas y con poca dotación de aparcamiento para la red comercial disponible.

Cláusula 4.- Actuaciones a realizar por el adjudicatario.

La concesión administrativa descrita, lleva consigo las siguientes actuaciones por parte del adjudicatario:

- Repintado del aparcamiento y parcheado del pavimento. Esta actuación debe incluir:
Reparaciones del pavimento con capa de rodadura de hormigón fratasado o de aglomerado asfáltico.



Cláusula 6.- Contenido mínimo de la memoria técnica valorada.

Los concursantes deberán incluir en su propuesta un documento técnico que defina las obras a ejecutar para adecuar y mejorar el recinto del estacionamiento. Este documento deberá ser redactado por técnico competente y, como mínimo, contará con los siguientes elementos:

- Memoria descriptiva del conjunto de las obras a ejecutar e instalaciones a colocar, con especial dedicación a la descripción del sistema integral de control de accesos (anexo 4). La memoria tendrá una extensión máxima de diez páginas a doble cara en formato A4.
- Plano de planta general propuesta a escala 1:500.
- Plano de detalle de los accesos a escala 1:100.
- Presupuesto detallado.
- Programa de trabajos.
- Documento de Seguridad y Salud conforme al RD 1627/1997.
- Documento de Gestión de Residuos conforme al RD 105/2008.

Toda la documentación deberá presentarse en archivos informáticos formato *pdf*; además, los planos deberán presentarse también en archivos informáticos en formato *dwg*.

Cláusula 7.- Características técnicas para la explotación y gestión.

El estacionamiento dispondrá para su explotación de las Instalaciones especiales consistentes en:

- Telecomunicaciones y sistemas de cobro y gestión automáticos.
- Sistema integral de Control de Accesos al Aparcamiento.
- Circuito cerrado de video para la vigilancia y control y megafonía.

Cláusula 8.- Régimen de funcionamiento y uso de estacionamiento.

El estacionamiento se destinará a rotación, permitiéndose los abonos en sus distintas modalidades por períodos de tiempo siempre y cuando se respete la tarifa máxima establecida en la cláusula 12.

Cláusula 9.- Número de plazas del estacionamiento.

El aparcamiento tiene la siguiente capacidad: 180 plazas (5 reservadas para personas de movilidad reducida).

Dos (2) plazas estarán reservadas o con uso preferente para la recarga de vehículos eléctricos.

Cláusula 10.- Duración de la concesión.

La concesión tendrá una duración de dos (2) años a partir de la fecha de formalización del contrato.

El plazo será prorrogable por periodos anuales hasta un máximo de dos (2) prórrogas. Por tanto, la duración máxima del contrato, incluidas las posibles prórrogas, será de cuatro (4) años.

Con motivo de la provisionalidad del contrato, ligada a la calificación urbanística del suelo, el contrato se podrá extinguir en cualquier momento durante su ejecución previo aviso del Ayuntamiento con una antelación mínima de cuatro (4) meses. La resolución anticipada del contrato, notificada con la antelación suficiente antes mencionada, no generará derecho a indemnización alguna. En cualquier caso, será de aplicación la cláusula 22 del presente pliego.



Suministro y aplicación de pintura para delimitación de plazas de garaje y zona de maniobras.

Suministro y aplicación de pintura en pasos peatonales.

- Dotar al estacionamiento de un sistema integral de control de accesos según lo descrito en el anexo 4 al presente pliego.
- Pintar las marcas viales, sustituir las balizas necesarias de encauzamiento de vehículos y colocar señalización indicativa e informativa.
- Repintar y reparar las paredes medianeras del recinto según las instrucciones del responsable municipal del contrato.
- Reparar, repintar y mantener (como obligación derivada del uso) la marquesina superior central con idéntico color al actual y limpiar los elementos traslúcidos de plástico. Se deberá comprobar el sistema de drenaje y proceder a la reparación de canaletas o bajantes en caso necesario. Además, deberán repararse los elementos dañados y realizar las operaciones mínimas necesarias para garantizar la seguridad de la marquesina frente a las solicitaciones producidas por la acción del viento.
- Adecuar un puesto de atención al usuario del Mercado Central con derecho a bonificación o, en su defecto, ampliar y acondicionar la actual caseta de información y control del aparcamiento para albergar el puesto de trabajo que preste la encomienda establecida en la cláusula 12.
- Para la explotación y gestión del estacionamiento le corresponden las siguientes obligaciones:
 - a) Responsabilidad plena en la explotación y gestión en el uso de las instalaciones que sirvan al estacionamiento, mobiliario y equipamientos, debiendo mantener las referidas instalaciones en debidas condiciones de conservación, limpieza y salubridad durante todo el periodo de la concesión, y entregar estas al final del citado periodo de concesión en perfectas condiciones de mantenimiento y funcionamiento.
 - b) Facilitar el acceso al personal de la administración que justificadamente precisen su uso.
 - c) Gestionar la bonificación prevista para los usuarios del Mercado Central de Alicante según las condiciones descritas en la cláusula 12 del presente pliego.

Cláusula 5.- Construcción de las obras objeto de la concesión.

Las obras menores a realizar para mejorar el servicio del estacionamiento deben comenzar en un plazo no superior a 90 días contados a partir del de la firma del contrato.

El plazo de ejecución de las obras de primer establecimiento será de 60 días como máximo.

El Concesionario asumirá la plena responsabilidad del buen fin de las obras, siendo el único responsable, tanto frente al Ayuntamiento como frente a terceros, de los daños o accidentes causados durante la ejecución de las mismas o durante la explotación a su cargo.

Las obras se ejecutarán de acuerdo con el documento técnico (memoria valorada) presentado en la oferta y aprobado por el Ayuntamiento.

Las actuaciones a realizar por el adjudicatario, descritas en la cláusula 4, deberán ser descritas en el correspondiente documento técnico que deberá elaborar el adjudicatario.

La valoración inicial de las obras, las actuaciones descritas en la cláusula anterior, asciende la cantidad de ciento ocho mil euros (108.000,00€) impuestos no incluidos. Esta valoración se desglosa en el anexo 3.



Cláusula 11- Proyecto de Explotación.

El uso del estacionamiento se efectuará durante las 24 horas de todos los días del año.

El adjudicatario deberá presentar un Proyecto de Explotación que rijan la actividad:

- Régimen de funcionamiento.
- Plan de autoprotección – seguridad contra incendios – emergencias.
- Legalización de la instalación de alumbrado y plan de mantenimiento.
- Plan de limpieza y conservación de las instalaciones.

Cláusula 12- Tarifas.

Los usuarios del estacionamiento que lo sean también del Mercado Central podrán disponer de hasta 2 horas de estacionamiento gratuito para el mismo día en horario de 7 a 15 horas, siempre que acrediten tal circunstancia ante el concesionario del aparcamiento, en donde se habilitará una Caja de Control o punto de atención al cliente con personal del aparcamiento y con los aparatos electrónicos y/o mecánicos adecuados para validar, fechar y controlar dicha acreditación. La instalación de dichos aparatos, su conservación y mantenimiento correrán por cuenta del concesionario del aparcamiento, quien deberá llevar a cabo el asesoramiento necesario para su buen funcionamiento así como la supervisión de los mismos a tal efecto.

La acreditación necesaria y suficiente consistirá en la justificación de las compras superiores a 25€ conforme a lo establecido en el *Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación*, aprobado por RD 1619/2012, en concreto a lo establecido en el artículo 7 contenido de *las facturas simplificadas*. La presentación del ticket/s o factura/s de compra de cualquiera de los puestos del Mercado Central deberá incluir los siguientes datos:

- Número y, en su caso, serie. La numeración de las facturas simplificadas dentro de cada serie será correlativa.
- Fecha y hora de expedición.
- Número de Identificación Fiscal, así como el nombre y apellidos, razón o denominación social completa (nombre comercial del puesto) del obligado a su expedición. En este punto será identificable la adscripción al Mercado Central Municipal con la indicación explícita del nº de puesto asignado en la organización interna del Mercado Central Municipal.
- La identificación del tipo de bienes entregados o de servicios prestados.
- Importe total de la compra/s en el Mercado Central Municipal, que deberá ser superior a 25,00€.

También dispondrán los usuarios del estacionamiento que lo sean del Mercado Central Municipal, de 2 horas de estacionamiento gratuito para el mismo día en horario extraordinario de apertura.

Asimismo, los usuarios del estacionamiento que lo sean del Mercado Central Municipal, dispondrán de 2 horas de estacionamiento gratuito en caso de apertura por las tardes.

Las tarifas tendrán, al menos, la estructura que se cita a continuación, y como cantidades máximas las que se especifican.

- Usuarios del Mercado Central debidamente acreditados.

TIPO	TARIFAS (IVA NO incluido)	(IVA NO incluido)
a) Por el acceso al Estacionamiento	Gratuito	Gratuito



b) Por las dos primeras horas o fracción de las mismas, con justificante acreditativo del Mercado.	Gratuito	Gratuito
c1) Por cada período de tiempo de utilización del estacionamiento en horario de apertura al público del Mercado o fuera del mismo (de 0 a 24h)	A razón de €/hora 1,050000€/hora	Por cada minuto: 0,017500€
d) Máximo por 24 horas de uso	16,80 €	
e) Abono mensual 24 horas (máximo 20% plazas)	105,00 €	
f) Abono mensual 12 horas (de 19 a 7 horas)	78,75 €	

Se emplearán 6 dígitos en el cálculo del importe por la estancia del vehículo.

El importe a abonar por el usuario se redondeará, posteriormente, por defecto.

- Usuarios del Estacionamiento o del Mercado Central no acreditados.

TIPO	TARIFAS (IVA <u>NO</u> incluido)	(IVA <u>NO</u> incluido)
a1) Por cada periodo de tiempo de utilización del estacionamiento. (De 0 a 24 horas)	A razón de €/hora 1,000000€/hora	Por cada minuto: 0,016667 €
b) Máximo por 24 horas de uso	16,80 €	
c) Abono mensual 24 horas (máximo 20% plazas)	105,00 €	
d) Abono mensual 12 horas (de 19 a 7 horas)	78,75 €	

Se emplearán 6 dígitos en el cálculo del importe por la estancia del vehículo.

El importe a abonar por el usuario se redondeará, posteriormente, por defecto.

Clausula 13.- Revisión de tarifas.

La disposición final 3.3 de la Ley 2/2015 de desindexación de la economía española, modifica el artículo 89 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público sobre la procedencia y límites de la revisión de precios, y conforme a actualización vigente no procede la revisión de precios en el contrato que nos ocupa.

No obstante, en caso de revisiones excepcionales de tarifas, el canon concesional aumentará en la misma proporción en que lo hagan estas.

Cláusula 14.- Canon concesional.

El canon concesional se establece en la cantidad de 381.213,00€ (189.000€ primer año + 192.213€ segundo año), admitiéndose proposiciones al alza. El valor base del primer año de la concesión será de 189.000€ y para el segundo se incrementará esta cantidad en un 1,70%.

En caso de prórroga, el canon se incrementará en cantidad correspondiente al gasto anual de amortización de las obras (66.906,89€). En la siguiente tabla se indican las cuantías del canon para los años de duración de la concesión.

Ejercicio	Valor de licitación	Importe de adjudicación
2017-2018	189.000,00 €	189.000,00 € * (C _{of} / 189.000,00)
2018-2019	192.213,00 €	192.213,00 € * (C _{of} / 189.000,00)
2019-2020	262.387,51 €	262.387,51 € * (C _{of} / 189.000,00)
2020-2021	265.710,68 €	265.710,68 € * (C _{of} / 189.000,00)

Cuantía del canon



La mercantil concesionaria deberá ingresar el canon en la Tesorería Municipal, trimestralmente, dentro del plazo de los 5 días primeros de cada trimestre natural, una vez que por la administración tributaria municipal se hayan emitido los documentos de pago correspondientes.

En el anexo 7 se incluye un estudio económico-financiero de la concesión que justifica el valor del canon.

Cláusula 15.- Documentación a presentar por los licitadores.

Documentación técnica a presentar (a incluir en el sobre nº 2 "criterios dependientes de un juicio de valor"):

1. Memoria valorada.
2. Propuesta para aprobación municipal de las Reglas de funcionamiento de la explotación y gestión del estacionamiento en el que, como mínimo, expresará:
 - a. En cuanto a las instalaciones.
Normativas. Seguimiento y adaptación a los cambios en las normativas. Planes de mantenimiento correctivo y preventivo. Manuales. Operaciones periódicas de mantenimiento. Controles de calidad. Contratos de mantenimiento.
 - b. En cuanto al inmueble.
Planes de conservación y mantenimiento. Seguros.
 - c. En cuanto al usuario.
Normas de funcionamiento. Seguros.

Documentación económica a presentar (a incluir en el sobre nº3 "criterios de aplicación automática"):

Los licitadores deberán presentar un análisis sucinto de viabilidad Económico-Financiera de la concesión, que demuestre con los datos aportados, la viabilidad de la explotación y que deberá justificar el canon concesional ofertado.

Canon a abonar al Ayuntamiento anual (C_{or}) durante el período que dure la concesión. Deberá tenerse en cuenta para el cálculo del canon a abonar al Ayuntamiento cuanto se establece en la cláusula 14 del presente pliego.

Cláusula 16.- Obligaciones del concesionario.

1. El contrato se ejecutará a riesgo y ventura del adjudicatario siendo a su cargo la indemnización de todos los daños que se causen al Ayuntamiento o a terceros por la ejecución del contrato.
2. El concesionario dispondrá un total de tres (3) plazas con derecho de uso exclusivo para el Ayuntamiento de Alicante cuyo coste deberá ser asumido por el concesionario, es decir, sin coste alguno para la Administración. Este uso se regulará mediante la figura del responsable municipal del contrato y el Concejal del Órgano Gestor.
3. El concesionario vendrá obligado a satisfacer los tributos estatales, autonómicos y locales que graven la actividad prestada, haciéndose expresa mención de que la explotación económica que nos ocupa está sujeta y no exenta del pago de la Tasa de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas y la tasa municipal por derechos de entrada de vehículos a través de las aceras y vías públicas (vados).
4. Se realizará un inventario del estado del inmueble y de las instalaciones al inicio del servicio y a la finalización del mismo.
5. Todos los costes de inversión, explotación y gestión del estacionamiento, serán por cuenta y a cargo del concesionario.



6. El concesionario deberá sufragar los gastos de una auditoria técnica sobre el estado del inmueble y de las instalaciones a requerimiento del Ayuntamiento, en cualquier momento durante el período de concesión.
7. El concesionario deberá formalizar una póliza de seguros "multirriesgo" que cubra el valor real de mercado del inmueble, sus instalaciones y los vehículos durante todo el periodo que dure la concesión. En caso de siniestro, el concesionario estará obligado a reconstruir y restituir los bienes dañados, debiendo preverse por la entidad aseguradora que el beneficiario de la póliza será el Ayuntamiento de Alicante. Deberá cubrir dicha póliza de seguros la responsabilidad civil por los daños a terceros derivados del estado y ocupación del inmueble, del funcionamiento de las instalaciones y servicios del desarrollo de la actividad. Copias de los originales de la póliza deberán presentarse a los servicios competentes y Órgano Gestor del Ayuntamiento en el plazo máximo de un (1) mes desde la formalización del contrato.
8. El concesionario podrá solicitar realizar las modificaciones o reformas de las instalaciones que considere oportunas y se consideren necesarias para la ejecución del contrato por el responsable del mismo, debiendo obtener del Ayuntamiento la correspondiente autorización.
9. Los servicios mínimos a prestar serán los siguientes:
 - 1) Servicios higiénico-sanitarios separados para PMR, mujeres y hombres.
 - 2) Información al usuario. Mediante personal del aparcamiento en horario comercial y por otros medios en horario nocturno o festivo.
 - 3) Servicio de atención al cliente del Mercado Central con derecho a bonificación de la tarifa.
 - 4) Sistema de control de accesos.
 - 5) Sistema de videovigilancia y megafonía.
 - 6) Sistema de control y gestión.
 - 7) Sistema de grabación/captación de matrículas (conforme ley 40/2002 art. 3.b)
 - 8) Señalización de información (existente).
10. Los servicios derivados de las instalaciones básicas, marcadas por la normativa (iluminación, ventilación, incendios, agua y señalización) no se consideran en este apartado por tener un grado de cumplimiento y obligatoriedad mayor, es decir, imprescindible para la aptitud de uso del estacionamiento.
11. El concesionario vendrá obligado a prestar un control permanente durante la vigencia de la concesión, es decir, la vigilancia y el control serán constantes y ajustados a los medios disponibles en el mercado. Dentro de los condicionantes de la explotación podemos encontrar los derivados del régimen de utilización: rendimientos, tipos de usos y acontecimientos singulares. En los casos previsibles o en las situaciones repetidas en las que la ocupación sobrepase el 50%, se deberá asegurar la presencia física de personal de control.
12. En el caso de averías del sistema de control de entrada y salida, se deberán disponer los medios de alerta para proceder a su corrección (reparación o sistema alternativo) antes de 20 min. desde el fallo del sistema. Se deberá disponer de un sistema de telecomunicaciones (en emisor de tickets) que permita la advertencia del fallo por parte del usuario.

Cláusula 17.- Información a proporcionar al Ayuntamiento.

Con independencia de la información que en cualquier momento por iniciativa municipal pueda requerirse del concesionario y que podrá versar sobre cualquiera de los aspectos relacionados con el estacionamiento, el concesionario vendrá obligado a presentar anualmente y en el plazo de 45 días desde la finalización del año natural, la siguiente documentación:

1- Memoria anual del servicio de explotación y gestión del estacionamiento en la que se detallen todos los parámetros técnicos de funcionamiento del servicio y especialmente la distribución de la demanda anual por minutos durante las 24 horas del día, datos estadísticos mensuales y anuales de la demanda y cualesquiera otros que sirvan para definir y conocer con toda precisión el funcionamiento del servicio; así como datos económicos de Ingresos y Gastos y Cuenta de Explotación anual.



2- Datos estadísticos y económicos de la bonificación a los usuarios clientes del Mercado Central. Como mínimo deberá indicarse: minutos bonificados totales, minutos bonificados desglosados por puesto del Mercado Central, importes bonificados totales e importes bonificados por día, mes y año, importes bonificados por matrículas (sólo para aquellos que excedan del valor de 300€/año), importes bonificados por franja horaria e incidencias sobre la bonificación.

Cláusula 18.- Responsable del contrato.

La dirección, vigilancia y control del servicio estarán encomendados a el/los/as técnico/s/as que designe para ello el Ayuntamiento de Alicante en calidad de responsable/s del contrato, que será/n el/los/as interlocutor/es/as con el concesionario, en relación con el cumplimiento del mismo.

Cláusula 19.- Representante del concesionario.

1- Una vez formalizado el contrato, se nombrará por el concesionario un representante con poderes suficientes para responder ante el Ayuntamiento del normal desarrollo del servicio.

2- Además se designará un/a jefe/a de servicio, que responderá ante el/la responsable municipal del contrato de todos los trabajos a efectuar para la puesta en funcionamiento del mismo así como de su explotación y gestión.

Cláusula 20.- Incumplimientos.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 252 del TRLCSP, y completando lo allí establecido, tendrá la consideración de incumplimientos del objeto del contrato la inobservancia de las obligaciones del concesionario, que se definen y gradúan de la forma siguiente:

1- Se califican como incumplimientos graves:

- a) La demora en el comienzo de la explotación y gestión del servicio superior a dos (2) días sobre la fecha prevista sin causas ajenas que la provoquen.
- b) La paralización o interrupción de la explotación y gestión del servicio sin causa justificada.
- c) Fraudes en la forma de explotación o gestión, la inutilización de los medios de control exigidos para el funcionamiento del servicio o mal estado de conservación y falta de actualización y mantenimiento de los mismos.
- d) Cesión, subarriendo o traspaso total o parcial del servicio, sin autorización expresa del Ayuntamiento.
- e) La desobediencia reiterada por más de dos veces respecto a la misma cuestión, de las órdenes escritas de la Alcaldía o de la Concejalía Delegada, relativas al orden, forma y régimen del servicio según el contrato, o la reposición del material inservible.
- f) El cese en la prestación del servicio por el contratista o empresa adjudicataria, sin la concurrencia de las circunstancias legales que lo hagan legítimo.
- g) La percepción por el adjudicatario de cualquier remuneración, canon o merced, por parte de los usuarios del servicio, que no estén debidamente autorizados.
- h) En general, cualquier incumplimiento de carácter grave de las condiciones contractuales.

2- Tendrán la consideración de incumplimientos leves:



- a) La inobservancia de las prescripciones sanitarias o el incumplimiento de las órdenes de la Alcaldía, para evitar situaciones insalubres, peligrosas o molestias al público.
- b) La explotación o gestión, manifiestamente defectuosa o irregular, del servicio, con incumplimiento de las condiciones establecidas.
- c) El incumplimiento de acuerdos o decisiones municipales sobre las modificaciones del servicio que no impliquen gastos para el concesionario.
- d) Irregularidades de carácter leve en la gestión del servicio, con arreglo a las condiciones fijadas en el presente pliego.
- e) En general cualquier incumplimiento de carácter leve de las condiciones contractuales.

Cláusula 21.- Penalidades

1. Los incumplimientos graves por causa del concesionario, tendrán una penalidad de cuantía resultante del cuatro por ciento (4%) de los ingresos obtenidos por la explotación del aparcamiento en el año anterior.
2. Para los incumplimientos leves se establece la imposición de penalidades de cuantía resultante de un medio por ciento (0,5%) de los ingresos obtenidos por la explotación del aparcamiento en el año anterior.
3. La concurrencia de dos (2) incumplimientos graves se considerará causa de resolución de la concesión de acuerdo con el artículo 252.3 del TRLCSP, el cual será de aplicación, así como los incumplimientos graves de la cláusula 21, punto 1, de las letras *b, c, d y f*.

Cláusula 22.- Reversión de las instalaciones al Ayuntamiento.

1. Una vez extinguida la concesión, el inmueble y todas las instalaciones y mejoras realizadas en los mismos, revertirán al Ayuntamiento, así como todos los bienes adquiridos a cargo de la Cuenta de Explotación durante la vigencia del contrato.
2. La reversión del inmueble y de las instalaciones, deberá realizarse libre de cargas, gravámenes, arrendamientos o cesiones de cualquier tipo.
3. El desalojo del inmueble y de las instalaciones deberá producirse en el plazo improrrogable de los 2 días posteriores a la finalización del periodo concesional.

Cláusula 23.- Información facilitada por el actual concesionario al Ayuntamiento en relación al personal.

En el anexo 6 al presente PPTP, conforme a la establecido en el *Convenio Colectivo de Garajes, Aparcamientos y Estaciones de Lavado y Engrase de Alicante y su provincia*, publicado en el B.O.P Nº 227, de fecha 28 de noviembre de 2013, se incluye la información relativa al personal adscrito al contrato vigente de explotación del aparcamiento.

Alicante, 24 de abril de 2017.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Municipal

Fdo.: Pedro Riquelme Moya

Anexo 1



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9678713YH1497H0001DT

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL CAPITAN SEGARRA 35 Es:1 Pl:00 Pt:01

03004 ALICANTE/ALACANT [ALACANT]

USO LOCAL PRINCIPAL

Almacén-Estacionamiento

AÑO CONSTRUCCIÓN

1992

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

4.283

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL CAPITAN SEGARRA 35

ALICANTE/ALACANT [ALACANT]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

4.283

SUPERFICIE SUELO [m²]

4.283

TIPO DE FINCA

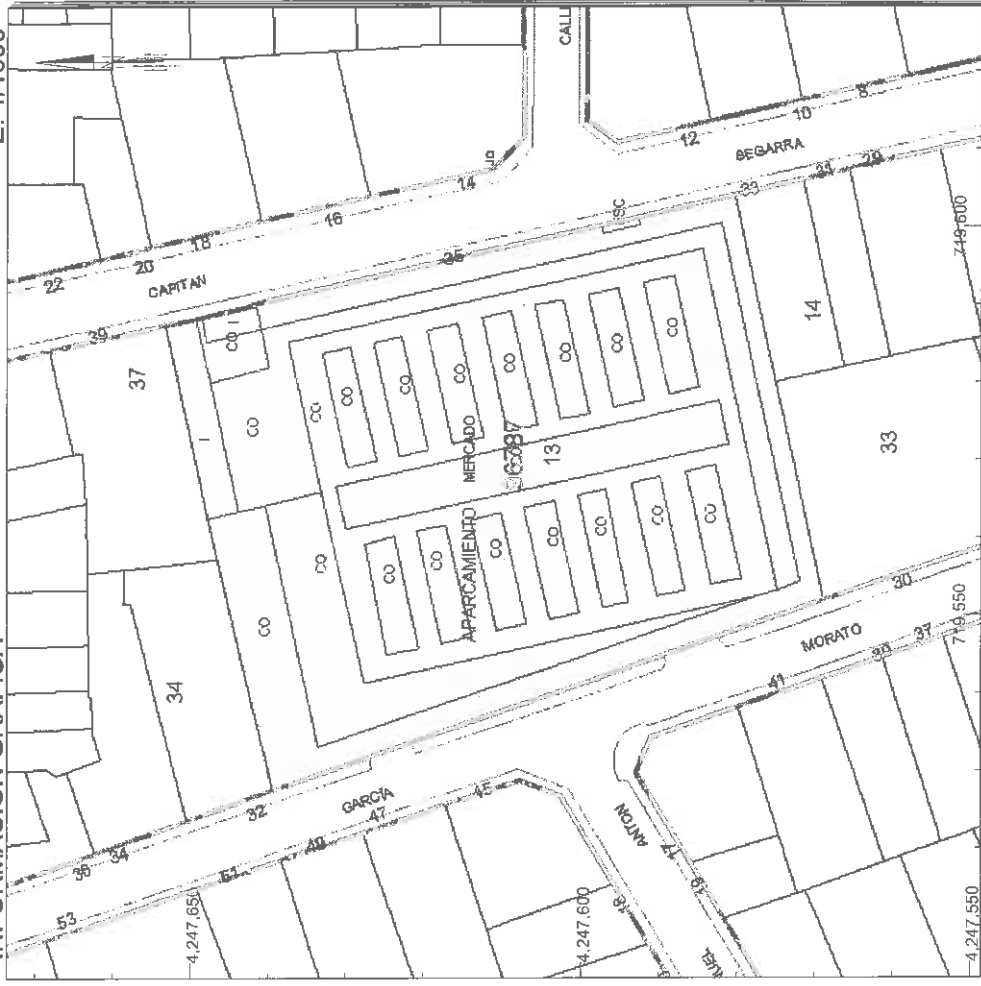
Parcela con un unico inmueble

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ALICANTE/ALACANT Provincia de ALACANT

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 719.600 Coordenadas UTM, en metros.
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

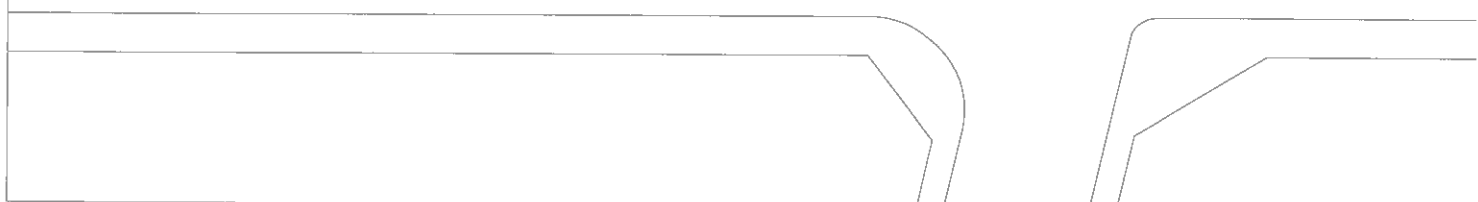
Miércoles, 1 de Agosto de 2012

Anexo 2

CALLE GARCIA MORATO



CALLE CAPITÁN SEGARRA



Anexo 3



ANEXO 3

Nº	Descripción	Importe (IVA NO incluido)
1	Sistema integrado de control de accesos	40.000,00 €
	Elementos de control de entrada de vehículos: emisor de ticket y lector abonados, barrera automática y cartel luminoso	4.859,00 €
	Elementos de control de salida de vehículos: validador ticket y barrera automática	4.859,00 €
	Elementos de cobro automático: Cajero automático.	8.135,00 €
	Elementos de cobro manual: PC cobro, aceptador billetes, Caja manual, TPV de cobro, impresora de recibos, PC servidor.	6.912,00 €
	Lectura de matrículas: licencia de software OCR, cámaras, PC y monitor.	9.541,00 €
	Elementos de centro de control: PC servidor y monitor, Central interfono, instalaciones, cableados y climatizaciones	4.473,00 €
	Software de gestión integral aparcamiento compatible con el resto de elementos.	1.221,00 €
2	Reparación de pavimento y señalización vial	15.000,00 €
	Fresado y posterior pavimentación con aglomerado asfáltico en zonas dañadas. Superficie aprox. 200M2	
	Señalización vial. Superficie aprox. 1000M2	
3	Balizas y señalización en accesos	1.000,00 €
4	Reparación de la marquesina central	12.000,00 €
5	Ampliación del puesto de control para integrar la atención al público del Mercado Central.	5.000,00 €
6	Reparación y repintado de las paredes medianeras	5.000,00 €
Total actuaciones a realizar =		78.000,00 €

Anexo 4



ANEXO 4

Sistema Integral de Control de Accesos

<i>Punto 1. Objeto del documento.</i>	2
<i>Punto 2. Equipos de control de accesos.</i>	2
<i>Punto 3. Grupo de entrada.</i>	2
<i>Punto 4. Grupo de salida.</i>	3
<i>Punto 5. Unidad de cobro, gestión y control.</i>	3
<i>Punto 6. Unidad de cobro automático.</i>	3
<i>Punto 7. Sistema de digitalización de matrículas.</i>	4
<i>Punto 8. Programa informático de gestión integral.</i>	4



Punto 1. Objeto del documento.

El objeto del presente documento es la descripción cualitativa del sistema integral de control de accesos a aplicar al aparcamiento provisional de vehículos sito en la antigua Lonja de frutas y verduras.

Este documento servirá de base para las propuestas que elaboren los licitadores para mejorar el funcionamiento del aparcamiento.

Punto 2. Equipos de control de accesos.

El estacionamiento público en cuestión tiene una capacidad de 180 plazas distribuidas en superficie.

El estacionamiento presta un servicio de 24 horas los 365 días del año.

El sistema de control de accesos dispondrá, como mínimo, de los siguientes grupos:

- Grupo de entrada.
- Grupo de salida.
- Unidad de cobro, gestión y control.
- Unidad de cobro automático.
- Sistema de digitalización de matrículas.
- Programa informático de gestión integral.

Todos estos grupos y/o subsistemas estarán integrados en un único sistema y conectados entre si.

Punto 3. Grupo de entrada.

El grupo de entrada estará compuesto por:

1. 1 unidad de barrera de cierre automático, dotada de brazo fijo de aluminio con elementos reflectantes y gomas de seguridad, de hasta 4 metros de longitud y motor monofásico de 220V. Incluye dispositivo de detención inmediata de barrera por aumento de carga (choque).
2. 1 unidad expendedora de tickets de magnéticos o de código de barras con capacidad para 5000 tickets, dotado además con lector de tarjetas de proximidad tipo Mifare A+B, display LCD informativo para el cliente, interfonía y batería para la seguridad de los datos con autonomía de un año, que permita el funcionamiento autónomo en caso de fallo en el suministro eléctrico y/o en la comunicación con la unidad de control.
3. Lazos inductivos de detección de vehículos.
4. Protectores anticolidión.

Los datos impresos en el ticket deben ser:

- fecha y hora de emisión.
- Código de aparcamiento, en su caso.
- Dígito de control del ticket.
- Matrícula del vehículo.

A su vez, estos datos deben estar grabados en la codificación magnética para su posterior tratamiento y utilización.



Punto 4. Grupo de salida.

El grupo de entrada estará compuesto por:

1. 1 unidad de barrera de cierre automático, dotada de brazo fijo de aluminio con elementos reflectantes y gomas de seguridad, de hasta 4 metros de longitud y motor monofásico de 220V. Incluye dispositivo de detención inmediata de barrera por aumento de carga (choque).
2. 1 unidad validadora de tickets magnéticos o de código de barras con cajón para almacenamiento de tickets de capacidad para 5000 tickets, dotado además con lector de tarjetas de proximidad tipo Mifare A+B, display LCD informativo para el cliente, interfonía y batería para la seguridad de los datos con autonomía de un año, que permita el funcionamiento autónomo en caso de fallo en el suministro eléctrico y/o en la comunicación con la unidad de control. Validación de tickets en un tiempo inferior a 2,5 segundos.
3. Lazos inductivos de detección de vehículos.
4. Protectores anticolidión.

Punto 5. Unidad de cobro, gestión y control.

La unidad de cobro, gestión y control estará compuesta por:

1. Un cajero manual compuesto por ordenador de última generación con tarjeta multipuertos, conexión a red y gestión remota, monitor TFT, cajón de monedas y billetes, validador de billetes, display de dos líneas, escaner, altavoces y tarjeta de sonido.
2. Una impresora de justificantes / recibos.
3. Un sistema de interfonía IP con los equipos expendedor, validador y cajero automático. El sistema tendrá una conexión telefónica con un punto de control exterior para su conexión en caso de fallo o ausencia de contestación del puesto de control.
4. Sistema de alimentación ininterrumpida.

Punto 6. Unidad de cobro automático.

La unidad de cobro automático estará compuesta por:

1. 1 cajero automático de pago mixto, compuesto de lector de código de barras o magnético, lector de tarjetas de proximidad, pantalla LCD de 15", interfonía, lector de 4 billetes (de 5, 10, 20 y 50 euros) en las 4 diferentes posiciones con detector de billetes falsos, selector de monedas diferentes, carcasa de acero, cierre de seguridad, visión en tiempo real desde el sistema central del estado de los cajones de recaudación. El diseño será ergonómico y con facilidad de uso para todos los colectivos que puedan ser usuarios del aparcamiento; la altura de la pantalla informativa, la introducción de monedas/billetes, el lector de tarjetas y la recogida de cambios estará adaptado para personas con movilidad reducida. Sistema de reconocimiento y aceptación de las monedas de curso legal. El cajero debe aceptar las siguientes monedas: 0,05; 0,10; 0,20; 0,50; 1,00; 2,00. Dispondrá de cuatro depósitos de gran capacidad para cambios de monedas y cofre de monedas de alta seguridad con cerradura, control sobre su extracción y alarmas de nivel. El cajero dispondrá de impresora térmica para la emisión de recibos.

Punto 7. Sistema de digitalización de matrículas.

El aparcamiento dispondrá para su explotación de:



1. Un concentrador de digitalización de matrículas de hasta dos cámaras.
2. Dos cámaras de digitalización de matrículas B/N de alta definición con foco infrarrojo y soporte.
3. 1 licencia de software de digitalización de matrículas (OCR) que integre la conexión con el sistema de grabación de imágenes (CCTV) para generar videos de contextualización en su caso.

Punto 8. Programa informático de gestión integral.

El aparcamiento se gestionará con un programa informático específico que permita lo siguiente:

1. Configuración de las tarifas que determinan el importe de la cantidad a pagar por la estancia en el aparcamiento.
2. Gestión de los clientes de rotación.
3. Gestión de tarjetas bancarias:
 - Configuración y actualización de listas negras y blancas de las tarjetas.
 - Resolución de consultas en lista negra de tarjetas bancarias.
 - Generación de ficheros de datos de facturación para su procesamiento por el banco.
4. Gestión de abonados:
 - Generación y mantenimiento de las Bases de Datos de abonados.
 - Control de acceso y ocupación de abonados (control antipassback).
 - Control de listas negras y bajas temporales.
 - Cobro de abonados.
5. Resolución automática de consultas procedentes de las vías de entrada y salida.
6. Recogida automática y explotación de datos generados en las vías y cajeros.
7. Control, visualización y modificación del estado de la ocupación.
8. Telemando y monitorización de los siguientes elementos:
 - Barrera de entrada y paso de las vías de entrada y salida.
 - Apertura / cierre de las vías de entrada y salida.
9. Visualización del estado de las vías y cajeros.
10. Gestión de las alarmas técnicas e incidencias de la operatoria de vías y cajeros.
11. Seguimiento del ticket, conociendo para cada ticket su hora de entrada, hora de salida, tipo de pago, etc.
12. Gestión de empleados.
13. Generación de los informes de gestión:
 - Informes económicos:
 - Recaudación desglosada en metálico, tarjetas bancarias, prepago y exentos.
 - Desglose de operaciones turno.
 - Recaudación por turnos / franja horaria, resumen diario, mensual y anual.
 - Balance financiero por día, mes y año.
 - Informe de las operaciones realizadas en los cajeros automáticos: vaciado de monedas, recargas, retirada de cofre de recaudación, etc.
 - Informes estadísticos:
 - Informes de tráfico, indicando intensidades por franja horaria, diaria o mensual.
 - Informe de ocupación por intervalo horario o diaria seleccionado.
 - Informe de permanencia en el aparcamiento indicando el porcentaje de ocupación del aparcamiento.
 - Informe de ocupación media, con determinación de la estación media por minutos.
 - Agrupación de las estancias por duración.
14. Configuración personalizada para distintos usuarios del programa.



Los equipos y las funciones descritos en el presente documento son susceptibles de mejora en las propuestas técnicas a presentar por los licitadores, con la inclusión de nuevas tecnologías que permitan la gestión eficiente del sistema integral del control de accesos.

Alicante, 14 de marzo de 2017.
El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos municipal

Fdo.: Pedro Riquelme Moya

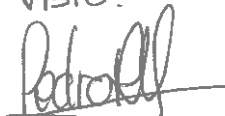
Anexo 5

INVENTARIO LONJA - AYUNTAMIENTO

Número	Tipo	Descripción	Antigüedad	Valoración a fecha 1-jun-2017
1	Elementos de entrada	Emisor de ticket y lector abonados	<2009	1.936,80 €
2		Barrera automatica		588,00 €
3		Cartel luminoso		1.710,00 €
4	Elementos de salida	Validador salida	<2009	1.611,90 €
5		Barrera automatica		588,00 €
6	Elementos de cobro automático	Cajero automático	<2009	5.822,10 €
7		PC Cajero	2016	697,00 €
8		Aceptador billetes	2013	1.500,00 €
9	Elementos de centro de control	Unidad central / Función caja manual	<2009	3.711,30 €
10		TPV de cobro - Impresora de recibos	<2009	
11		PC Servidor + monitor	2015	
		Central Interfono	<2009	123,60 €
12	Lectura de matrículas	Licencia software	<2009	630,00 €
13		Equipo de lectura (camara, PC y monitor)	<2009	2.820,00 €
14	Circuito cerrado TV	Compuesto por 14 cámaras HD + tubo flex. + cable UTP + grabador + monitor + montaje	2015	5.302,30 €
15		4 cámaras antiguas	<2009	200,00 €
16	Sistema contra incendio	Sistema contra incendio compuesto por detectores termovelocimétricos y elementos de extinción	<2009	2.135,00 €
17	Informática y electricidad	Punto de recarga para vehículo eléctrico conexión tipo schuko (carga lenta)	2015	1.370,00 €
18		Grupo electrógeno trifásico + cuadro desactivación auto.	2009	1.450,00 €
19		Router		30,00 €
20		Switch	<2009	30,00 €
21		Teléfono	<2009	15,00 €
22		Enchufes y regletas		90,00 €
23		Unidad interior y exterior de A/A (nueva)		600,00 €
24		Unidad interior y exterior de A/A (antigua)	<2009	- €
25	Otros	Botiquín		50,00 €
26		Toldos		600,00 €
27		Paneles Publicidad (1 unidad)		50,00 €
28		Caja de herramientas + herramientas		125,00 €
29		Bolardos y conos		60,00 €
30		Señal (prohibido tocar claxon)		30,00 €
31		Mesa mostrador garita		400,00 €
32		Mueble auxiliar		60,00 €
33		Silla con ruedas	<2009	100,00 €
34		Taquillas	<2009	150,00 €
35	Fungible	Luminarias	2015	2.000,00 €
36		Material oficina	2016	120,00 €

37.386,00 €

VISTO:



PEDRO RIQUELME MOJA

UTE PARKING LA LONJA

C.I.F. U34701768

Rambla Méndez Núñez 12 - 1º

Tel: 965 14 40 80 Fax: 965 14 58 70

03002 Alicante

Anexo 6

D. Ricardo Sánchez Guarinos, con D.N.I. 21.422.457-G, en representación de la U.T.E. CONSTRUCCIONES RICARDO SÁNCHEZ, S.A. - GARAJE EUROPA, S.L., dedicada a la actividad de explotación de aparcamientos, con C.I.F. U-54701768 y domicilio social en Alicante, Rambla de Méndez Núñez, 12, 1º y concesionaria del aparcamiento "LA LONJA" sito en Alicante, calle Capitán Segarra 35.

CERTIFICA: Que el listado de trabajadores que a continuación se detallan prestan sus servicios en la citada concesión, en el centro situado en Alicante, calle Capitán Segarra 35, y que las condicionales laborales de los mismos están reguladas según el Convenio Colectivo de Garajes, Aparcamientos y Estacionamientos de Lavado y Engrase de Alicante y su provincia. Así mismo se acompaña anexo donde se hace constar la antigüedad, tipo de contrato, categoría profesional y el coste bruto anual del ejercicio 2016

PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRE	NASS
SOLER	JAVALOYES	LUIS	31033815137
MELGAR	PILARES	ABEL	31016674227
DONET	MIÑANA	SALVADOR	31023980145
TENZA	GARCIA	JOSE ANTONIO	30071720420

Y para que conste, firma la presente certificación en Alicante, a 27 de febrero de 2017.

UTE PARKING LA LONJA
 C.I.F. U54701768
 Rambla Méndez Núñez 12 - 1º
 Tel: 965 14 40 80 Fax: 965 14 58 70
 03002 Alicante

SOLEDAD	Unidad Organizativa	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRE	NASS	Jornada	Tipo Contrato	Fe. Antic.	Categoría Profesional	Coste Bruto Anual
U.T.E PK La Lonja	Aparc. LA LONJA (Alicante)	SOLER	JAVALOYES	LUIS	31033815137	100%	INDEFINIDO	15/04/2006	Taquillero	21.399,31
U.T.E PK La Lonja	Aparc. LA LONJA (Alicante)	MELGAR	PILARES	ABEL	31016674227	100%	INDEFINIDO	21/08/2003	Taquillero	23.993,09
U.T.E PK La Lonja	Aparc. LA LONJA (Alicante)	DONET	MIÑANA	SALVADOR	31023980145	100%	INDEFINIDO	18/02/2002	Taquillero	24.359,95
U.T.E PK La Lonja	Aparc. LA LONJA (Alicante)	TENZA	GARCIA	JOSE ANTONIO	30071720420	100%	INDEFINIDO	15/09/1976	Taquillero	29.591,11

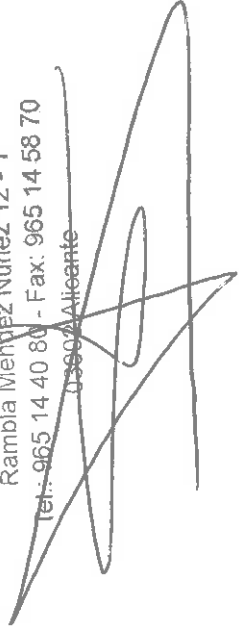
UTE PANNING LA LONJA

C.I.F. U54701768

Rambla Mèndez Núñez 12 - 1º

Tel: 965 14 40 80 - Fax: 965 14 58 70

03900 Alicante



Anexo 7



**CONCESIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN PROVISIONAL DE UN
ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS CON DESTINO
PREFERENTE PARA SERVICIO DEL MERCADO CENTRAL, EN
EL SOLAR DE LA ANTIGUA LONJA DE FRUTAS Y VERDURAS.**

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA



ÍNDICE DE CONTENIDO

1.Antecedentes.....	3
2.Objeto y justificación del estudio.....	4
3.Previsiones sobre la demanda de uso.....	5
4.Descripción de la actuación.....	6
5.Financiación de la construcción.....	7
6.Estudio relativo al régimen de utilización y explotación.....	8
7.Duración de la concesión, canon, riesgo y beneficio.....	12



1. Antecedentes

El estacionamiento de vehículos provisional ubicado en la parcela de la antigua Lonja de Frutas y Verduras (ref. Catastral 9678713YH1497H0001DT) se gestiona actualmente mediante una concesión administrativa. Dicho contrato finaliza el próximo 3 de junio de 2017.

La parcela de la antigua Lonja de Frutas y Verduras está ocupada por un aparcamiento público en superficie que presta la oferta de aparcamiento necesaria para el Mercado Central de Alicante. Este uso se viene desarrollando desde el año 1992 cuando cesó el uso como mercado provisional por las obras en el edificio del Mercado Central.

En el actual planeamiento urbanístico vigente, la parcela tiene una calificación de espacio dotacional docente, y con carácter provisional, se viene utilizando por el estacionamiento mencionado.

Dado el nivel de servicio y de utilización actuales (durante el último ejercicio anual accedieron 223.548 vehículos) que tiene, tanto por los comerciantes y clientes del Mercado Central como por el público en general, que fundamentan la necesidad de existencia de este servicio público de forma provisional para el mejor acceso al Mercado Central, es aconsejable la continuidad del mismo para lo cual se propone la celebración del oportuno procedimiento que permita su contratación.

Las características de este servicio y la estructura y organización de los recursos propios del Ayuntamiento, motivan la gestión indirecta de este estacionamiento provisional de vehículos mediante la figura de concesión administrativa.



2. Objeto y justificación del estudio.

Este estudio queda enmarcado dentro de las Actuaciones Preparatorias del Contrato de Concesión, como justificación económica de la cuantía del canon y para la justificación de la viabilidad económica de la concesión.

Para la elaboración de este estudio se ha tomado como referencia lo establecido en el artículo 128.6 del RDL 3/2011, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en cuanto a la elaboración de un estudio de viabilidad económico-financiera.

Para este caso, se plantea una adecuación o inversión de renovación para la infraestructura existente, la cual presta un servicio demandado, es especial por los usuarios del Mercado Central, que es una necesidad de los ciudadanos. Por ello, se reduce bastante la justificación puesto que no se analiza la viabilidad de la infraestructura en sí, sino la repercusión del canon en la viabilidad económica de la explotación con el supuesto conocido de la alta demanda consolidada.

Es pues, este caso, un caso particular de análisis de viabilidad que claramente queda ajustado a un estudio de la viabilidad económico-financiera de la concesión, puesto que la adecuación de ciertos elementos de la infraestructura es necesaria para continuar con la prestación del servicio demandado en unas condiciones de seguridad.

En este estudio de viabilidad económico-financiera se analizará el resultado de la concesión administrativa para un plazo de 2 años, considerando que la viabilidad económica se mantiene durante la prórroga en caso de darse ésta.



3. Previsiones sobre la demanda de uso.

El análisis de la demanda de uso para este aparcamiento subterráneo se realiza en base a los datos existentes de ocupación y uso. La información relativa al uso experimentado por el aparcamiento en los últimos años nos aportará una inmejorable base para realizar una prognosis de la demanda.

Puesto que los condicionantes económicos, mayormente, y los condicionantes sociales, en menor medida, influyen en el uso del aparcamiento se han tomado los datos de los últimos dos años como base de partida para realizar el estudio de demanda.

Se plantea un único escenario dado que con previsiones conservadoras se obtiene una rentabilidad aceptable de la inversión en esta concesión administrativa.

El aparcamiento tiene una capacidad de 180 plazas.

A continuación se muestra una tabla con los datos de uso previstos para el aparcamiento.

ESCENENARIO INTERMEDIO. RENDIMIENTOS MEDIOS										
ABONOS										
	PLAZAS		RENDIMIENTO		OCUPACIÓN	PRECIO/MES		INGRESOS		
Abono para utilización de 7 a 19 horas	10		70%		7	95,29 €		8.004,36 €		
Abono para utilización durante 24 horas	10		100%		10	127,05 €		15.246,00 €		
					TOTAL			23.250,36 €		
ROTATIVO										
	FLAZAS	MINUTOS/DIA	RENDIMIENTO	OCUPACIÓN	Duración estancia media (minutos)	Entrada vehículos / día	PRECIO/MIN	DIAS	INGRESOS	
De 7 a 19 horas (día)	160	115200	37%	42624	100	426,24	0,021175 €	360	324.922,75 €	
De 19 a 7 horas (noche)	170	122400	25%	30600	120	255	0,021175 €	360	233.263,80 €	
								TOTAL		558.186,55 €

Tabla 1. Ingresos previstos año inicial

Como se desprende de la tabla, el aparcamiento tiene una demanda constante en uso por rotación que evidencia la necesidad de su existencia y ofrece ciertas garantías sobre la demanda prevista. Esta demanda viene justificada por la situación céntrica de la infraestructura y su ubicación estratégica como punto de aparcamiento para clientes del Mercado Central.

Además del uso de rotación, el aparcamiento dispone de un servicio para abonados con dos tarifas mensuales. Este uso, de menor envergadura que el de rotación, tiene una demanda menor que oscila por meses. Esta demanda oscila sobre los 10 vehículos.



4. Descripción de la actuación.

El aparcamiento está en servicio y dispone de una capacidad de 180 plazas, tiene dos accesos peatonales y una entrada y una salida de vehículos. La superficie total del aparcamiento es de unos 4.283 m² en superficie.

El diseño obedece a las exigencias de la parcela, la cual está reservada como dotación docente en el planeamiento urbanístico vigente. Además, dicha parcela albergó la Lonja de Frutas y Verduras y provisionalmente los puestos del Mercado Central afectados por la reforma de este.

De estos usos pasos deriva la marquesina central, una estructura mixta, pilares de hormigón y cubierta de acera, que precisa una reforma para garantizar su seguridad. Con el paso del tiempo se han deteriorado elementos de la impermeabilización y eso ha permitido el avance de la corrosión en la estructura metálica. Además, la acción del viento también se ha dejado notar en la impermeabilización y en los lucernarios, constituidos con elementos de policarbonato ya envejecido.

La instalación del sistema de control de accesos precisa de una renovación para la prestación de los servicios requeridos actualmente, como el uso de los nuevos medios de pago.

A continuación se resume el presupuesto previsto para la actuación, el cual viene desglosado en el anexo 3 al Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

PRESUPUESTO PARA LA ADECUACIÓN DEL APARCAMIENTO PROVISIONAL DE LA LONJA

Nº	Descripción	Importe (IVA NO incluido)
1	Sistema integrado de control de accesos	40.000,00 €
	Elementos de control de entrada de vehículos: emisor de ticket y lector abonados, barrera automática y cartel luminoso	4.859,00 €
	Elementos de control de salida de vehículos: validador ticket y barrera automática	4.859,00 €
	Elementos de cobro automático: Cajero automático.	8.135,00 €
	Elementos de cobro manual PC cobro, aceptador billetes, Caja manual, TPV de cobro, impresora de recibos, PC servidor.	6.912,00 €
	Lectura de matrículas: licencia de software OCR, cámaras, PC y monitor.	9.541,00 €
	Elementos de centro de control: PC servidory monitor, Central interfono, instalaciones, cableados y climatizaciones	4.473,00 €
	Software de gestión integral aparcamiento compatible con el resto de elementos.	1.221,00 €
2	Reparación de pavimento y señalización vial	15.000,00 €
	Fresado y posterior pavimentación con aglomerado asfáltico en zonas dañadas. Superficie aprox. 200M2	
	Señalización vial. Superficie aprox. 1000M2	
3	Balizas y señalización en accesos	1.000,00 €
4	Reparación de la marquesina central	42.000,00 €
5	Ampliación del puesto del puesto de control para integrar la atención al público del Mercado Central.	5.000,00 €
6	Reparación y repintado de las paredes medianeras	5.000,00 €
Total actuaciones a realizar =		108.000,00 €



5. Financiación de la construcción.

Según la RDL 3/2011 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en su artículo 253.1 establece que *las obras públicas objeto de concesión serán financiadas, total o parcialmente, por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo en función de la inversión realizada.*

Esta cláusula otorga libertad al concesionario para ofertar la financiación que más se ajuste a sus necesidades. Para el presente estudio, se partirá de la hipótesis de financiación consistente en el 80% procedente de capital externo y el 20% de capital interno. Se han considerado los valores que se exponen en la siguiente tabla:

Financiación de la INSTALACIÓN

Hipótesis	
Importe de la inversión inicial	155.509,20 €
Desglose de la INVERSIÓN INICIAL	
80% financiación externa con una o varias entidades financieras.	124.407,36 €
20% financiación propia con cargo al capital de la empresa.	31.101,84 €

Coste de financiación

Capital procedente de financiación externa = 124.407,36 €

Amortización del capital financiado

Periodo de devolución (plazo de concesión) 2
Forma de amortización (método francés)
Interés anual préstamo: 7,00%

AÑO	FECHA	CUOTA PERIÓDICA	INTERESES	CAPITAL AMORTIZADO	CAPITAL PENDIENTE
1	31/12/11	66.906,89 €	6.220,37 €	60.686,52 €	63.720,84 €
2	31/12/12	66.906,89 €	3.186,04 €	63.720,84 €	-0,00 €
		66.906,89 €	9.406,41 €	124.407,36 €	

Del estudio conjunto de financiación y explotación se obtendrá el resultado económico de la concesión de obra pública, que será uno de los objetivos finales de la misma.

La aportación de capital por parte de la administración será nula, considerando que la concesión de la infraestructura que se licita posee la suficiente rentabilidad como para ser explotada con un margen de negocio positivo.

El resultado de la concesión esta sujeto a los rendimientos de uso obtenidos, siendo mérito de la concesionaria su mejora o aumento. En este caso, para una demanda consolidada como es la existente en el aparcamiento de la Lonja, su gestión queda muy acotada por lo que la incertidumbre es baja. Este hecho debiera repercutir en unas mejores condiciones para la financiación, no obstante, dado el periodo de devolución, se ha considerado que un interés del 7% alcanzable para este caso.

El plazo de concesión será de 2 años.



6. Estudio relativo al régimen de utilización y explotación.

Para el estudio económico de la inversión se han realizado dos tipos de estudios, uno global obteniendo el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa de Interés de Retorno (TIR), y otro estudio más concreto para la hipótesis de financiación expuesta en el apartado anterior.

Para ambos estudios se han considerado los siguientes gastos:

Amortización del capital propio	
Capital a financiar	31.101,84 €
Amortización lineal (cuota fija) €/año	15.550,92 €

Gastos de licencias y aperturas			
Licencia de obras y usos provisionales			550,00 €
HACIENDA AYUNTAMIENTO ALICANTE			
Impuesto sobre Construcciones, instalaciones y obras		4% PEC – BI	4.881,60 €
Honorarios Redacción del proyecto	0,5% PEC		6.426,00 €
Honorarios Coordinación Seguridad y Salud	0,2% PEC		2.570,40 €
Avales (Garantía Definitiva)			
Garantía definitiva	5% PEC		6.426,00 €
Fianza Gestión de Residuos (art. 6 RD 105/2008)	5% EM Uds. 1, 5 y 6		1.250,00 €

Total gastos varios	22.104,00 €
Amortización lineal gastos varios (cuota fija)	11.052,00 €

Desglose de Gastos de explotación	
Personal del control (2 turnos – 4 personas)	99.343,46 €
Encargado (1 persona a tiempo parcial)	15.000,00 €
Dirección (a tiempo parcial)	10.000,00 €
Personal (coste anual)	124.343,46 €
Impuestos y tasas	19.000,00 €
Costes de mantenimiento y conservación (equipos, señales)	18.500,00 €
Servicio de limpieza y otros gastos de explotación	11.500,00 €
Consumo agua potable	1.000,00 €
Consumo electricidad	8.000,00 €
Telecomunicaciones	1.000,00 €
Gestión sistemas de control (televigilancia, matrículas...)	3.000,00 €
Seguros	3.500,00 €
Gastos de explotación	189.843,46 €

Canon municipal	1050	€/plaza	189.000,00 €
		Plazas a explotar =	180
		Precio/plaza =	1050€/año

RESUMEN GASTOS ANUALES

Amortización del capital inicial financiado	66.906,89 €
Amortización del capital inicial propio	15.550,92 €
Amortización lineal gastos varios (cuota fija) (capital inicial propio)	11.052,00 €
Gastos de explotación	189.843,46 €
Canon municipal	189.000,00 €
TOTAL	472.353,27 €



Los ingresos considerados se muestran en la tabla 1 del punto 3, previsiones sobre la demanda de uso. En ella se pueden apreciar los rendimientos considerados para estimar los ingresos. Estos ingresos se han obtenido de la prognosis de demanda realizada para el año 2018, considerando unas permanencias algo inferiores al promedio.

Los precios considerados en las tarifas incluyen el IVA vigente al tipo del 21%.

RESUMEN INGRESOS

ABONOS	23.250,36 €
ROTATIVO	558.186,55 €
TOTAL	581.436,91 €

RESULTADO ANUAL DE LA EXPLOTACIÓN

INGRESOS (sin IVA)	480.526,37 €
GASTOS	472.353,27 €
MARGEN BRUTO ANUAL	8.173,11 €

RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSIÓN INICIAL	5,256%
---	---------------

INVERSIÓN INICIAL	155.509,20 €
MARGEN BRUTO ANUAL	8.173,11 €

La rentabilidad anual de la inversión inicial se ha calculado con la siguiente fórmula:

Rentabilidad anual = Margen Bruto Anual / Inversión inicial total.

Rentabilidad anual = 8.173,11€ / 155.509,20€ * 100 = 5,256%



Para el estudio global se han empleado las técnicas de estudio de la inversión del VAN (Valor Actual Neto), llevando los ingresos y gastos que se producen durante la construcción y explotación al momento de la inversión.

En las tablas siguientes se muestran los cálculos realizados:

HIPÓTESIS:

Los gastos de amortización del capital de la inversión inicial NO se consideran en los gastos totales.

Para los ingresos se ha considerado el escenario medio realista.

VAN: VALOR ACTUAL NETO

IPC	1,70%
Interés legal del dinero (Ley PGE 2016)	3,00%

INVERSIÓN

PRESUPUESTO INSTALACIÓN (Presupuesto Obras)	-155.509,20 €
Gastos varios	-22.104,00 €
GASTOS ANUALES	-378.843,46 €
Gastos de explotación	-189.843,46 €
Canon municipal	-189.000,00 €
VALOR DEL GASTO TOTAL ACTUAL	-730.976,12 €

AÑO	GASTOS	VALOR ACTUAL
1	-378.843,46 €	-367.809,18 €
2	-385.283,80 €	-363.166,93 €
TOTALES	-764.127,26 €	-730.976,12 €

INGRESOS ANUALES	492.743,15 €
ABONOS	19.703,69 €
ROTATIVOS	473.039,45 €
VALOR DEL INGRESO TOTAL ACTUAL	950.744,86 €

AÑO	INGRESOS	VALOR ACTUAL
1	492.743,15 €	478.391,40 €
2	501.119,78 €	472.353,45 €
TOTALES	993.862,93 €	950.744,86 €

VALOR ACTUAL NETO

INVERSIÓN INICIAL (Presupuesto Obras + Gastos Varios)	-177.613,20 €
GASTOS TOTALES (Gastos Explotación + Canon municipal)	-730.976,12 €
INGRESOS TOTALES	950.744,86 €

RESULTADO **42.155,54 €**



La Tasa de Interés de Retorno (TIR) representa el valor del interés del dinero para que el resultado de la inversión sea nulo, lo que equivale al tipo de interés de la rentabilidad anual de la inversión. En nuestro caso, para esta hipótesis, tenemos un valor de 20,28%. Un fondo al 20,28% de interés anual tendría la misma rentabilidad que nuestra inversión de capital propio.

TIR		20,28%
IPC	1,70%	
Interés obtenido del dinero	20,28%	
VALOR ACTUAL NETO		
INVERSIÓN INICIAL		-177.613,20 €
GASTOS TOTALES		-578.442,89 €
INGRESOS TOTALES		756.056,09 €
RESULTADO		0,00 €



7. Duración de la concesión, canon, riesgo y beneficio.

La duración de la concesión queda establecida en 2 años, con dos prórrogas posibles de un (1) año de duración cada una, con lo que la duración máxima queda establecida en cuatro (4) años.

Durante los años que dura la concesión y según establece la ley, la empresa concesionaria asumirá el riesgo de las hipótesis planteadas en su oferta económica. El riesgo de la oferta será proporcional al capital de financiación externa estando este sujeto a las fluctuaciones del tipo del dinero en el mercado.

El canon concesional se establece en la cantidad de 381.213,00€ (189.000€ primer año + 192.213€ segundo año), admitiéndose proposiciones al alza.

En caso de prórroga, el canon se incrementará en cantidad correspondiente al gasto anual de amortización de las obras (66.906,89€). En la siguiente tabla se indican las cuantías del canon para los años de duración de la concesión.

Ejercicio	Valor de licitación	Importe de adjudicación
2017-2018	189.000,00 €	189.000,00 € * ($C_{of} / 189.000,00$)
2018-2019	192.213,00 €	192.213,00 € * ($C_{of} / 189.000,00$)
2019-2020	262.387,51 €	262.387,51 € * ($C_{of} / 189.000,00$)
2020-2021	265.710,68 €	265.710,68 € * ($C_{of} / 189.000,00$)

Cuantía del canon

Los beneficios previstos para un IPC medio del 1,70% interanual y un interés del dinero del 7,00%, son:

Resumen cuenta de explotación	
Inversión inicial (Presupuesto Obras + Gastos Varios)	-177.613,20 €
Gastos totales (vida concesión)	-764.127,26 €
Ingresos totales (vida concesión)	993.862,93 €
RESULTADO	52.122,47 €

Por tanto, se considera viable la concesión de administrativa para la explotación provisional de un estacionamiento de vehículos con destino preferente para servicio del Mercado Central, en el solar de la antigua Lonja de frutas y verduras.

Alicante, 24 de abril de 2017

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Municipal

Fdo.: Pedro Riquelme Moya