



AYUNTAMIENTO
DE
ALMUÑÉCAR
(GRANADA)

**D^a. ANAÍS RUIZ SERRANO, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR.
(Granada).**

CERTIFICO: Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho, aparece el acuerdo cuya parte dispositiva es la siguiente:

14º.- Exp. 9246/2017 Aprobación definitiva del Estudio de Viabilidad Económico-Financiera y anteproyecto para la concesión obras y explotación del edificio público del Mercado Municipal.- Visto el Expediente 396/2018, de contratación incoado para la adjudicación mediante procedimiento Genérico del contrato del Estudio de Viabilidad económico-financiera y el anteproyecto para la concesión de obras y explotación del edificio público del Mercado Municipal de Almuñécar.

Visto el informe emitido con fecha 13 de septiembre de 2018, por el Director del Servicio Contratación siguiente:

“ INFORMA:

I.- Por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 26 de abril de 2018, se acordó:
“Primero: Conforme a lo previsto en los artículos 247 y 248 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 aprobar inicialmente el estudio de viabilidad económico-financiero y anteproyecto.

Segundo: Someter el documento elaborado para la concesión de las obras del Nuevo Mercado Municipal al oportuno trámite de información pública mediante la inserción del presente acuerdo en el perfil del contratante, en el tablón electrónico municipal, en el boletín oficial de la provincia y en el portal de transparencia municipal, indicando que los interesados podrán formular alegaciones y presentar sugerencias o reclamaciones al estudio objeto de trámite por el plazo de un mes contando desde la publicación del presente anuncio.

Tercero: Que por los Servicios Técnicos, en caso de ser necesario, se dé traslado del Estudio de viabilidad económico-financiero y anteproyecto a los organismos competentes a los efectos de cumplimentar lo establecido en el art. 248.3 de la LCSP”

II.- Sometido a exposición pública tanto el Estudio de Viabilidad Económico-financiera como el anteproyecto, previo a la decisión de concesionar la ejecución de obras y explotación del edificio público del Mercado Municipal de Almuñécar, por el plazo establecido en los arts. 247.3 y 248.3 y 4) de la LCSP, que establece, “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”.

Art. 248.3 y 4) de la LCSP "3. El anteproyecto se someterá a información pública por el plazo de un mes, prorrogable por idéntico plazo en razón de su complejidad, para que puedan formularse cuantas observaciones se consideren oportunas sobre la ubicación y características de las obras, así como cualquier otra circunstancia referente a su declaración de utilidad pública, y dará traslado de este para informe a los órganos de la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectados. Este trámite de información pública servirá también para cumplimentar el concerniente al estudio de impacto ambiental, en los casos en que la declaración de impacto ambiental resulte preceptiva y no se hubiera efectuado dicho trámite anteriormente por tratarse de un supuesto incluido en el apartado 6 del artículo anterior.

4. La Administración concedente aprobará el anteproyecto de las obras, considerando las alegaciones formuladas e incorporando las prescripciones de la declaración de impacto ambiental, e instará el reconocimiento concreto de la utilidad pública de esta a los efectos previstos en la legislación de expropiación forzosa.

III.- Finalizado el plazo de exposición pública y vistas las alegaciones presentadas al estudio de viabilidad económico-financiera y el anteproyecto obrante en el expediente, así como los informes emitidos por los Técnicos Municipales en relación a las cuestiones planteadas en dichas alegaciones, en fecha 26 de julio de 2018, el Ayuntamiento Pleno, acordó desestimar en su totalidad las alegaciones, dando traslado del mencionado acuerdo a los interesados.

IV.- A la vista de los antecedentes expuesto y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 247 y 248 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el Órgano de Contratación podrá someter a aprobación definitiva el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera y el Anteproyecto para la Concesión de obras y explotación del edificio público del Mercado Municipal de Almuñécar".

Visto el informe emitido con fecha 14 de septiembre de 2018, por la Secretaria del Ayuntamiento:

" ANTECEDENTES

A. Con fecha 15 de enero de 2018, el Ayuntamiento Pleno, tras analizar la motivación recogida en los informes que constan en el expediente 9246/2017 acordó:

"Primero: La sustitución del Estudio de Viabilidad por un Estudio de Viabilidad Económico-Financiero y realización de anteproyecto, con carácter previo a la decisión de concesionar la ejecución de obras y explotación del edificio público del Mercado Municipal de Almuñécar.

Segundo: La ejecución del correspondiente estudio de viabilidad económico-financiero y anteproyecto para la ejecución de obras y explotación del edificio público del Mercado Municipal de Almuñécar.

Tercero: Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios Técnicos Municipales, al Servicio de Contratación, Intervención y Secretaría a los efectos oportunos."

B. Por MERCASA, empresa pública de la Administración del Estado, se ha redactado estudio de viabilidad económico-financiera y anteproyecto que consta en el expediente 396/2018.

C. Por el Arquitecto y el Ingeniero Municipal se ha redactado informe valorando el contenido técnico del documento presentado e indicando que contempla:

- Una memoria en la que se contemplan las necesidades a satisfacer, los factores sociales, técnicos, económicos y administrativos considerados para atender el objetivo fijado y una justificación de la solución que se

propone, considerados además en el propio estudio de viabilidad económico, financiera entregado.

- Los planos del anteproyecto necesarios para hacer comprensible la ubicación y el desarrollo del nuevo edificio y sus programas.

- Un estudio presupuestario donde se contemplan los gastos de la ejecución de la obra del edificio propuesto en el anteproyecto.

- Un estudio económico-financiero incluido en el estudio de viabilidad económica-financiera donde se analiza el régimen de utilización y explotación del edificio a concesionar, señalando previsiones de ingresos por tarifas de alquiler-con expresión de la repercusión por m², cuotas correspondientes a coberturas de los gastos comunes, gastos de explotación y estudio de rentabilidad previsible para el concesionario.

1) Por la Interventora se ha emitido informe 168/2018 cuyo objeto es analizar los datos económicos-financieros del estudio de viabilidad económica del nuevo mercado, en el que se concluye *"del examen del informe de viabilidad presentado por la empresa Mercasa, se considera oportuno indicar que deberán recogerse en los Pliegos de Cláusulas Técnicas y Administrativas Particulares las correspondientes estipulaciones para asegurar el mantenimiento del equilibrio económico-financiero del contrato, sin que el Ayuntamiento deba realizar aportaciones en caso de posibles desequilibrios económicos. Según los datos aportados en el Estudio de viabilidad así como las observaciones realizadas en el presente informe, esta Intervención considera que la actuación es viable, teniendo en cuenta que no se ha considerado en el Estudio la necesidad de acudir a la financiación externa (formalización de préstamo para la financiación de la inversión inicial) y, por tanto, no se ha considerado el coste financiero que supondría la misma, lo cual sí afectaría de manera importante al cálculo de la rentabilidad. En este sentido, en caso de que se solicite posteriormente préstamo hipotecario sobre la concesión, deberá presentarse por parte del solicitante el correspondiente estudio de viabilidad para analizar la repercusión que pudiera suponer. "*

2) Por el Jefe del Servicio de Contratación se ha emitido informe jurídico de fecha 17/04/2018, que consta en el expediente, en referencia al procedimiento de contratación, así como a consideraciones convenientes a tener en cuenta en la elaboración de los futuros pliegos.

3) Consta informe emitido por la Secretaria Accidental, de fecha 18/04/2018, en referencia a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obra pública del edificio en el que se alberga el mercado de Almuñécar, aprobación del estudio de viabilidad económico-financiero y del anteproyecto.

4) Con fecha 26 de abril de 2018, el Ayuntamiento Pleno, tras analizar la motivación recogida en los informes que constan en el expediente 396/2018 acordó:

"Primero: Conforme a lo previsto en los artículos 247 y 248 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 aprobar inicialmente el estudio de viabilidad económico-financiero y anteproyecto.

Segundo: Someter el documento elaborado para la concesión de las obras del Nuevo Mercado Municipal al oportuno trámite de información pública mediante la inserción del presente acuerdo en en el perfil del contratante, en el tablón electrónico municipal, en el boletín oficial de la provincia y en el portal de transparencia municipal, indicando que los interesados podrán formular alegaciones y presentar sugerencias o reclamaciones al estudio

objeto de trámite por el plazo de un mes contando desde la publicación del presente anuncio.

Tercero: Que por los Servicios Técnicos, en caso de ser necesario, se dé traslado del Estudio de viabilidad económico-financiero y anteproyecto a los organismos competentes a los efectos de cumplimentar lo establecido en el art. 248.3 de la LCSP"

4. Costa informe de fecha 21/06/2018 de la Responsable de la Oficina de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento de Almuñécar, en relación con la solicitud del departamento de Secretaría, sobre la entrada de alegaciones o reclamaciones a la publicación realizada en el Boletín Oficial de la Provincia el 3 de mayo de 2018 del acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de 26 de abril de 2018: 8º.- Aprobación inicial de Estudio de Viabilidad Económico-Financiera y anteproyecto para ejecución de obras y explotación del edificio del Mercado Municipal, Expte. 9246/2017. 396/2018.- (Expt. 396/2018), INFORMANDO LO SIGUIENTE:

"Que consultado el Registro General de Entrada, durante el periodo de información pública, comprendido del 4 de mayo al 4 de junio de 2018, se han encontrado las siguientes alegaciones: N° Registro Fecha y hora Presentado por (Nombre) Tipo de documento Resumen 2018-E-RC6193 01/06/2018 13:26 GRUPO MUNICIPAL PARTIDO SOCIALISTA OBRERO ESPAÑOL (PSOE) Alegación APROBACION INICIAL DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA Y EL ANTEPROYECTO DEL NUEVO EDF. COMERCIAL EN EL ACTUAL MERCADO MUNICIPAL CON FIRMAS DE VECINOS 2018-E-RC6190 01/06/2018 13:19 FERRETERIA MIGUEL OLIVARES Alegación APROBACION INICIAL DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA Y EL ANTEPROYECTO DEL NUEVO EDF. COMERCIAL EN EL ACTUAL MERCADO MUNICIPAL 2018-E-RC6175 01/06/2018 11:50 VALLEJO MONTES FERNANDO Alegación APROBACION INICIAL DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA Y EL ANTEPROYECTO DEL NUEVO EDF. COMERCIAL EN EL ACTUAL MERCADO MUNICIPAL 2018-E-RC6165 01/06/2018 11:00 CONVERGENCIA ANDALUZA Alegación APROBACION INICIAL DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA Y EL ANTEPROYECTO DEL NUEVO EDF. COMERCIAL EN EL ACTUAL MERCADO MUNICIPAL CON FIRMAS DE VECINOS 2018-E-RC6162 01/06/2018 10:34 CHRISTIAN DANIEL HARTWIG MERINO Alegación APROBACION INICIAL DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA Y EL ANTEPROYECTO DEL NUEVO EDF. COMERCIAL EN EL ACTUAL MERCADO MUNICIPAL 2018-E-RC6158 01/06/2018 9:39 GRUPO MUNICIPAL PARTIDO ANDALUCISTA Alegación APROBACION INICIAL DE ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA Y ANTEPROYECTO PARA EJECUCION DE OBRAS Y EXPLOTACION DEL EDIFICIO DEL MERCADO MUNICIPAL Ayuntamiento de Almuñécar Plza. de la Constitución, 1, Almuñécar. 18690 (Granada). Tfno. 958 838 600. Fax: 958 634 303 2018-E-RC6157 01/06/2018 9:38 FERNANDEZ GARCIA MARIA LUISA Alegación ALEGACIONES APROBACION INICIAL DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA Y EL ANTEPROYECTO DEL NUEVO EDF. COMERCIAL EN EL ACTUAL MERCADO MUNICIPAL 2018-E-RL H-706 31/05/2018 10:48 VILLA GUERRERO ENCARNACION Alegación ALEGACIÓN A LA APROBACIÓN PLENARIA DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL MERCADO MUNICIPAL DE ALMUÑECAR 2018-E-RL H-704 30/05/2018 14:46 MARIA JESUS AGUILERA LINARES Alegación ALEGACIÓN A LA APROBACIÓN PLENARIA DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL MERCADO MUNICIPAL DE ALMUÑECAR 2018-E-RC6037 30/05/2018 9:14 GONZALEZ HURTADO DE MENDOZA FRANCISCO Alegación ALEGACIONES APROBACION INICIAL DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA Y EL ANTEPROYECTO DEL NUEVO EDF. COMERCIAL EN EL ACTUAL MERCADO MUNICIPAL 2018-E-RC6035 30/05/2018 9:05 GONZALEZ HURTADO DE MENDOZA FRANCISCO Alegación ALEGACIONES APROBACION INICIAL DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA Y EL ANTEPROYECTO DEL NUEVO EDF. COMERCIAL EN EL ACTUAL MERCADO MUNICIPAL Así mismo, con fecha 05/06/2018 se ha encontrado la siguiente alegación: 2018-E-RE-1 985 05/06/2018 17:07 FRANCISCO MANUEL SANCHEZ PALACIOS Solicitud Instancia General"

5. Con fecha 26 de julio de 2018, el Ayuntamiento Pleno, tras analizar las alegaciones presentadas al estudio de viabilidad económico-financiera y el anteproyecto obrante en el expediente, en el plazo legalmente establecido para ello, y vistos los informes emitidos por los servicios de contratación, secretaría, oficial

mayor, arquitectura e ingeniería, así como la propuesta del concejal delegado de urbanismo, que constan en el expediente, en referencia a la resolución de las alegaciones planteadas, vista asimismo la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Compras, Contratación y Servicios de 23.07.2018, el Ayuntamiento Pleno, por diez votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Más Almuñécar-La Herradura, ocho votos en contra de los Concejales de los Grupos Andalucista y Socialista y un voto de abstención de Izquierda Unida acordó:

- D. FRANCISCO SÁNCHEZ PALACIOS Y OTROS.

Primero: Inadmitir las alegaciones presentada por D. Francisco Sánchez Palacios por extemporánea.

Segundo: Con respecto al fondo de las alegaciones agradecer las mismas y dar traslado del contenido de esta propuesta al interesado y a los servicios técnicos.

- D. F. JAVIER HURTADO DE MENDOZA

Primero: Agradecer al interesado sus propuestas.

Segundo: Desestimar la alegación presentada por D. F. Javier Hurtado de Mendoza por la motivación señalada.

- D. F. JAVIER HURTADO DE MENDOZA

Primero: Agradecer al interesado sus propuestas.

Segundo: Desestimar las alegaciones presentada por D. F. Javier Hurtado de Mendoza por la motivación señalada.

- D^a. MARÍA LUISA FERNÁNDEZ GARCÍA

Primero: Agradecer a la interesada sus propuestas.

Segundo: Desestimar la alegación presentada por D^a. María Luisa Fernández García por la motivación señalada.

- D. JUAN CARLOS BENAVIDES YANGUAS COMO PORTAVOZ DEL GRUPO MUNICIPAL ANDALUCISTA

Primero: Agradecer al interesado sus propuestas.

Segundo: Desestimar la alegación presentada por D. Juan Carlos Benavides Yanguas como portavoz del Grupo municipal andalucista por la motivación señalada.

- D. CHRISTIAN HARTWIG MERINO.

Primero: Agradecer al interesado sus propuestas.

Segundo: Desestimar las alegaciones presentada por D. Christian Hartwig Merino por la motivación señalada.

- D. RAFAEL CONTRERAS RODRÍGUEZ COMO PRIMER SECRETARIO DE CONVERGENCIA ANDALUZA

Primero: Agradecer al interesado sus propuestas.

Segundo: Desestimar la alegación presentada por D. Rafael Contreras Rodríguez como primer secretario de Convergencia Andaluza por la motivación señalada.

- D. GERMÁN UREÑA SERRANO EN REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE COMERCIO SEXITANO

Primero: Agradecer al interesado sus propuestas.

Segundo: Desestimar la alegación presentada por la Asociación de Comercio Sexitano por la motivación señalada.

- D. FERNANDO VALLEJO MONTES

Primero: Agradecer al interesado sus propuestas.

Segundo: Desestimar la alegación presentada por D. Fernando Vallejo Montes por la motivación señalada.

- D. MIGUEL OLIVARES OLIVARES

Primero: Dar traslado a D. Miguel Olivares Olivares de la motivación recogida en esta propuesta para contestar a sus alegaciones, agradeciéndole su contenido.

Segundo: Desestimar las alegaciones presentada por D. Miguel Olivares Olivares por la motivación señalada.

- D^a.ROCÍO PALACIOS DE HARO/PSOE ALMUÑÉCAR.

Primero: Agradecer a la interesada sus propuestas.

Segundo: Desestimar la alegación presentada por D^a. Rocío Palacios de Haro/PSOE Almuñécar por la motivación señalada.

- D^a. MARÍA JESÚS AGUILERA LINARES EN REPRESENTACIÓN DE CIUDADANOS PARTIDO DE LA CIUDADANÍA

Primero: Agradecer a la interesada sus propuestas, teniendo intención de valorar en la licitación la mejora de la eficiencia energética y la mejora en cuanto a los usos complementarios.

Segundo: Desestimar el resto de contenido de la alegación presentada por D^a. María Jesús Aguilera Linares en representación de Ciudadanos Partido de la Ciudadanía por la motivación señalada.

- D^a. ENCARNACIÓN VILLA GUERRERO

Primero: Agradecer a la interesada sus propuestas.

Segundo: Desestimar las alegaciones presentada por D^a. Encarnación Villa Guerrero por la motivación señalada.

Asimismo de conformidad con la previsión expresa del artículo 7 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones, se dará traslado de la contestación de las alegaciones formuladas a los interesados, señalando que cuando en una solicitud, escrito o comunicación figuren varios interesados, las actuaciones a que den lugar se efectuarán con el representante o el interesado que expresamente hayan señalado, y, en su defecto, con el que figure en primer término. Asimismo se dará publicidad por medios electrónicos como medio adicional de acceso a la información. Con efecto de favorecer la transparencia, se ha publicado igualmente la contestación a las alegaciones al estudio de viabilidad económico-financiera y anteproyecto, para la ejecución de las obras y explotación del edificio del mercado municipal, en el B.O.P Granada en fecha 16/08/2018, en el B.O.E en fecha 14/08/2018, así como en el portal electrónico de anuncios y en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Almuñécar.

6. Consta informe-propuesta de fecha 13/09/2018 del Jefe del Servicio de Contratación , en relación a la aprobación con carácter definitivo del estudio de viabilidad económico-financiera y el anteproyecto para la concesión de obras y explotación del edificio público del Mercado Municipal de Almuñécar,

INFORME

Primero: Según el 14 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, la concesión de obras públicas es un contrato que tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones a que se refiere el contrato de obras, y en el que la contraprestación a favor de aquél consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

El derecho de explotación de las obras, deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de dichas obras abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

Se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.

En el Libro II "de los contratos de las Administraciones Públicas", título II "de los distintos tipos de contratos por las Administraciones Públicas", capítulo II "del contrato de concesión de obras" y sección primera "actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obra pública" de la

Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se recogen una serie de actuaciones que, necesariamente en unos casos y, de forma potestativa en otros, han de preceder a la licitación por la Administración Pública de un contrato de concesión de obras públicas, siendo uno de ellos, el estudio de viabilidad económico-financiera, que tienen por finalidad "garantizar que exista evaluación previa de la viabilidad real del proyecto antes de iniciar la fase de licitación" y el anteproyecto de construcción y explotación de las obras.

Segundo: En cuanto al contenido del estudio de viabilidad económico-financiera, contrariamente a lo que ocurre con el estudio de viabilidad donde se fija un mínimo, nada dice la Ley 9/2017 sobre dicho particular, pudiéndose hacer referencia a la información de contenido económico-financiero que se considera contenido mínimo del estudio de viabilidad:

1. Previsiones sobre demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.

El documento incluye un apartado cuarto, previsiones sobre la demanda de uso e incidencia social y económica de la obra en su área de influencia.

Recoge la previsión de la demanda del negocio del concesionario, indicándose que para el concesionario, la demanda de su producto será la ocupación de los locales que integran el equipamiento comercial, salvo el Mercado de Abastos que se seguirá gestionando el propio Ayuntamiento. (pág. 18).

Se establece una previsión de ocupación distinguiendo entre los locales comerciales con acceso directo desde la calle y el resto de superficies.

Respecto a la incidencia social y económica de la obra, se recoge en el documento que la recuperación de este inmueble tendrá efectos positivos tanto en su área de influencia como en la ciudad de Almuñécar, desde un punto de vista social y económico, y que con la construcción del nuevo Mercado se conseguirá la recuperación de un espacio público para la ciudadanía y la revitalización comercial de la zona, ofreciéndose a la ciudadanía un espacio comercial en el que se fomenta la convivencia social, la compra de proximidad y un tejido comercial local formado por operadores independientes.

Se indica en el estudio, que con la presente propuesta, el Ayuntamiento ofrecerá a la ciudadanía de Almuñécar un servicio público de abastecimiento de productor de alimentación sin que le suponga un sobre coste para las arcas públicas, ya que la inversión de la actuación será con cargo al concesionario.

En relación a la rentabilidad de la concesión, el estudio incluye la rentabilidad para el concesionario (pág. 28 a 30) y que también ha sido analizada en el informe de Intervención.

Coste de la inversión a realizar, así como sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra, con justificación, asimismo, de la procedencia de esta.

En este sentido, el informe de Intervención incluye un apartado analizando el coste de la inversión, sistema de financiación y rentabilidad del concesionario, en el que se analiza la inversión, se analizan los ingresos y los gastos conforme a los datos incluidos en el estudio de viabilidad económico-financiero.

El documento determina zonas complementarias de explotación comercial. En este sentido, el artículo 260 de la Ley 9/2017, referente a las zonas complementarias de explotación comercial indica que atendiendo a su finalidad, las obras podrán incluir, además de las superficies que sean precisas según su naturaleza, otras zonas o terrenos para la ejecución de actividades complementarias, comerciales o industriales que sean necesarias o convenientes por la utilidad que prestan a los usuarios de las obras y que sean susceptibles de un aprovechamiento económico diferenciado, tales como establecimientos de hostelería, estaciones de servicio, zonas de ocio, estacionamientos, locales comerciales y otros susceptibles de explotación. Las correspondientes zonas o espacios quedarán sujetos al principio de

unidad de gestión y control de la Administración Pública concedente y serán explotados conjuntamente con las obras por el concesionario, directamente o a través de terceros, en los términos establecidos en el oportuno pliego de la concesión.

Igualmente, el artículo 267, al referirse a la retribución por la utilización de las obras, indica que el concesionario se retribuirá igualmente con los ingresos procedentes de la explotación de la zona comercial directamente vinculada a la concesión, en el caso de existir esta, según lo establecido en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

Nada dice la ley respecto al sometimiento del estudio de viabilidad económico-financiera a información pública, refiriéndose únicamente al estudio de viabilidad por plazo de un mes, pudiéndose igualmente someter a información pública.

Tercero: Con respecto al anteproyecto, existe informe del Arquitecto e Ingeniero municipal sobre el contenido del documento. El artículo 248 de la Ley 9/2017, señala que el anteproyecto podrá incluir, de acuerdo con la naturaleza de las obras, zonas complementarias de explotación comercial y como mínimo la siguiente documentación:

a) Una memoria en la que se expondrán las necesidades a satisfacer, los factores sociales, técnicos, económicos, medioambientales y administrativos considerados para atender el objetivo fijado y la justificación de la solución que se propone. La memoria se acompañará de los datos y cálculos básicos correspondientes.

b) Los planos de situación general y de conjunto necesarios para la definición de las obras.

c) Un presupuesto que comprenda los gastos de ejecución de las obras, incluido el coste de las expropiaciones que hubiese que llevar a cabo, partiendo de las correspondientes mediciones aproximadas y valoraciones. Para el cálculo del coste de las expropiaciones se tendrá en cuenta el sistema legal de valoraciones vigente.

d) Un estudio relativo al régimen de utilización y explotación de las obras, con indicación de su forma de financiación y del régimen tarifario que regirá en la concesión, incluyendo, en su caso, la incidencia o contribución en estas de los rendimientos que pudieran corresponder a la zona de explotación comercial.

El anteproyecto se someterá a información pública por el plazo de un mes, prorrogable por idéntico plazo en razón de su complejidad, para que puedan formularse cuantas observaciones se consideren oportunas sobre la ubicación y características de las obras.

La Administración concedente aprobará el anteproyecto de las obras, considerando las alegaciones formuladas.

Cuando el pliego de cláusulas administrativas particulares lo autorice, y en los términos que este establezca, los licitadores a la concesión podrán introducir en el anteproyecto las variantes que estimen convenientes.

Con respecto a estas variantes, debe tenerse en cuenta lo recogido en el informe del arquitecto y del ingeniero municipal que establece una serie de mejoras a recoger en los pliegos de licitación. Igualmente, debe tenerse en cuenta la propuesta de incluir como vinculantes en el pliego las siguientes recogidas en el anteproyecto:

- Ubicación de dos plantas de aparcamiento bajo rasante como mínimo.
- El número mínimo de plazas de aparcamiento será el indicado en el Anteproyecto.
- Ubicación del Mercado Municipal en planta baja.
- Deberán vincularse los accesos principales al Mercado Municipal a las Avenida de la Cala y Avenida de Europa-Plaza Kuwait, procurando la mayor permeabilidad de la sala de ventas entre ambas vías.
- El número de unidades mínimas de negocio del Mercado Municipal a contemplar será el fijado en el Anteproyecto.
- No se superará el PEM establecido en el documento de Anteproyecto que se considera como máximo. Igualmente los honorarios profesionales vinculados a la actuación no podrá superar el valor máximo establecido en el documento Anteproyecto.

- El plazo de ejecución estimado en el Anteproyecto debe entenderse como plazo máximo.

Cuarto: Conforme a lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, corresponde al Pleno las competencias como órgano de contratación para acordar la aprobación del estudio de viabilidad económico-financiero y del anteproyecto.

Quinto: Respecto a la mayoría solicitada para la adopción del acuerdo, conforme al artículo 47 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, los acuerdos de las corporaciones locales se adoptan, como regla general, por mayoría simple de los miembros presentes, existiendo mayoría simple cuando los votos afirmativos son más que los negativos, no estando el presente asunto entre los que exigen mayoría absoluta.

Sexto: De conformidad con la previsión expresa del artículo 248.3 y 248.4 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público "3. El anteproyecto se someterá a información pública por el plazo de un mes, prorrogable por idéntico plazo en razón de su complejidad, para que puedan formularse cuantas observaciones se consideren oportunas sobre la ubicación y características de las obras, así como cualquier otra circunstancia referente a su declaración de utilidad pública, y dará traslado de este para informe a los órganos de la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectados. Este trámite de información pública servirá también para cumplimentar el concerniente al estudio de impacto ambiental, en los casos en que la declaración de impacto ambiental resulte preceptiva y no se hubiera efectuado dicho trámite anteriormente por tratarse de un supuesto incluido en el apartado 6 del artículo anterior.

4. La Administración concedente aprobará el anteproyecto de las obras, considerando las alegaciones formuladas e incorporando las prescripciones de la declaración de impacto ambiental, e instará el reconocimiento concreto de la utilidad pública de esta a los efectos previstos en la legislación de expropiación forzosa.

5. Cuando el pliego de cláusulas administrativas particulares lo autorice, y en los términos que este establezca, los licitadores a la concesión podrán introducir en el anteproyecto las variantes que estimen convenientes."

Vistas las alegaciones presentadas de conformidad con el informe referenciado en los antecedentes, expedido por la responsable de la OAC, en fecha 21/06/2018, finalizado el plazo de presentación, dichas alegaciones han sido contestadas, señalando que las cuestiones relacionadas con los servicios urbanísticos y de obras han sido resueltas en el informe emitido por el área, así como las relacionadas con el área de contratación, que han sido resueltas por servicio correspondiente, incorporando asimismo a cada alegación, el informe emitido por la Secretaria del ayuntamiento.

Las cuestiones de índole política, si como las de índole técnica, aludidas en las alegaciones, y resueltas por los técnicos en los informes contenidos en este expediente, han sido tanto consideradas como resueltas en la propuesta del Concejal delegado del área.

Por acuerdo Plenario de fecha 26/07/2018 se acordó la contestación a las alegaciones al estudio de viabilidad económica-financiera y anteproyecto para la ejecución de obras y explotación del edificio del Mercado Municipal".

Seguidamente se da cuenta de Enmienda presentada por los Portavoces de los Grupos Socialista y Andalucista, siguiente:

"La pretendida aprobación del estudio de viabilidad del centro comercial que sustituirá al actual mercado supone un grave atentado al interés al demoler malintencionadamente una instalación municipal que es todo un referente en nuestra ciudad y que tenían la obligación de proteger, privatizando el mejor solar existente en el centro urbano y entregárselo

durante 40 años en condiciones escandalosas, a un gran empresa para que actúe como depredadora del comercio tradicional.

Lo hacen sin atender las razones del comercio local rechazando las reclamaciones de los concesionarios del Mercado y de los vecinos colindantes y cargándoles a los contribuyentes el coste millonario de las indemnizaciones al anterior concesionario del aparcamiento.

Todo ello despreciando el criterio de la oposición, mayoritaria en concejales y votos, mediante una mayoría artificial adquirida a través de una operación de transfugismo político.

Queremos anunciar, y así pedimos que conste explícitamente en el acta del Pleno, nuestra firme decisión, si el dictamen es aprobado, de encargar los informes técnicos y jurídicos que permitan declarar la nulidad del acuerdo por ser gravemente lesivo a los intereses municipales.

En base a lo anteriormente expuesto presentamos las siguientes
PROPUESTAS DE ACUERDO

1º.- Rechazar el Estudio de Viabilidad tramitado por ser gravemente lesivo para los intereses municipales.

2º.- Realizar un estudio de viabilidad de la reforma y modernización integral del Mercado y su aparcamiento manteniéndolo íntegramente con su actual carácter público."

.....

.....
Pasada a votación la enmienda se rechaza por doce votos de los Concejales de los Grupos Popular, Más-Almuñécar-La Herradura, Izquierda Unida y D^a Eva Gaitán, y nueve a favor de los Concejales de los Grupos Andalucista y Socialista.

.....

Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda de 24.09.2018, el Ayuntamiento Pleno, por once votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Más-Almuñécar-La Herradura y D^a Eva Gaitán, y diez en contra de los Concejales de los Grupos Andalucista, Socialista y de Izquierda Unida, acordó:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Viabilidad económico-financiera y anteproyecto para las obras y explotación del edificio público del Mercado Municipal de Almuñécar, que serán objeto de concesión.

Segundo.- Que por los Servicios de Ingeniería y Arquitectura, en caso de ser necesario, se dé traslado del Estudio de viabilidad económico-financiero y anteproyecto a los organismos competentes a los efectos de cumplimentar lo establecido en el art. 248.3 de la LCSP".

Tercero.- Proceder a la publicación del acuerdo adoptado en los términos previstos en la LCSP y Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno.

Cuarto.- Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios afectados y a todos los interesados que han formulado alegaciones en el trámite de información pública.

Y para que conste y surta los oportunos efectos, expido la presente, de conformidad con el art. 206 del ROF, de orden y con el visto bueno de la Sr^a Alcaldesa, en Almuñécar (firmado electrónicamente al margen).

Vº Bº
La Alcaldesa,