

ACTA DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL
Sesión do 6 de maio de 2015

ASISTENTES:

Membros :

D. Abel Caballero Álvarez
D. Carlos López Font
D^a M^a Jesús Lago Rey
D^a. Olga Alonso Suárez
D. José Manuel Fernández Pérez
D. Angel Rivas González
D. Santos Héctor Rodríguez Díaz

NON ASISTEN:

D^a M^a Carmen Silva Rego
D. Cayetano Rodríguez Escudero
D^a. M^a Isaura Abelairas Rodríguez

Invitados:

D. David Regades Fernández

Na Casa do Concello de Vigo, ás dez horas e trinta e cinco minutos do día seis de maio de dous mil quince e baixo a presidencia do Excmo. Sr. alcalde, Sr. Caballero Álvarez, coa asistencia dos concelleiros/as anteriormente citados, actuando como Secretaria a concelleira, Sra. Lago Rey, constitúese a Xunta de Goberno Local desta Corporación co obxecto de realizar sesión EXTRAORDINARIA E URXENTE de acordo coa orde do día remitida a tódolos membros coa antelación legal precisa.

Están tamén presentes por invitación, a titular do órgano de apoio á Xunta de Goberno Local, Sra. Campos Acuña, o interventor xeral, Sr. García Alvarez, e a titular da Asesoría Xurídica, Sra. Parajó Calvo.

A Xunta de Goberno Local adopta os seguintes acordos:

1(541).- RATIFICACIÓN DA URXENCIA.

A Xunta de Goberno local ratifica a urxencia da sesión.

2(542).- CLASIFICACIÓN DE OFERTAS PARA A CONTRATACIÓN DAS OBRAS DE REFORZO DA CAPA DE RODADURA DO FIRME DA AVENIDA CLARA CAMPOAMOR PK 3+370 A PK 4+650. EXPTE. 73136/250.

Dáse conta da proposta de data 4.05.15, asinada polo secretario da Mesa de Contratación, que di o seguinte:

A Mesa de Contratación celebrada o 04 de maio de 2015, entre outros, acordou:

2.- Proposta de clasificación

a) Procedemento aberto para a contratación das obras de reforzo da capa de rodadura do firme da avenida Clara Campoamor PK 3+370 a PK 4+650.

Á vista das actuacións desta Mesa de Contratación celebradas os días 30-04-2015-2015 e 04-05-2015 e do informe do xefe do servizo de Vías e Obras e Infraestructuras, de data

308 de abril 2014, por unanimidade dos asistentes, se propón á Xunta de Goberno Local, na súa calidade de órgano de contratación (disposición adicional 2º TRLCSP), a adopción do seguinte acordo:

“Primeiro.- Clasificar, de acordo cos criterios de adxudicación sinalados no prego, as proposicións admitidas no “procedemento aberto para a contratación das obras de reforzo da capa de rodadura do firme da avenida Clarea Campoamor PK 3+370 a PK 4+650. (expediente 73136-250)” no seguinte orde decrecente:

	<i>Empresas</i>	<i>Puntuación</i>
1	CONSTRUCCIONES VALE S.L.	60,00
2	ORESA SL	56,63
3	STRADIA INFRAESTRUCTURAS SL	55,89
4	CONSTRUCCIONES FECHI S.L.U.	53,96
5	COVSA	53,57
6	OBRAS, TRANSPORTES Y CONSTRUCCIONES FONTEFRIA, S.L.	51,78
7	MOVIMIENTO DE ARIDOS Y CONSTRUCCIONES DE AROSA, S.L.	51,16
8	CONSTRUCCIONES TABOADA Y RAMOS SL	50,37
9	MISTURAS, S.A.	49,97
10	NAROM SL	48,68
11	EXTRACO, S.A.	46,97
12	ARIAS HERMANOS CONSTRUCCIONES SA	42,82
13	HORDESCON, S.L.	34,92
14	ASFALGAL TECNICAS VIARIAS, S.L.	34,10

Segundo.- Requirit ao licitador clasificado en primeiro lugar, Construcciones Vale, S.L., para que presente, no prazo de cinco días hábiles, a contar desde o seguinte a aquel en que recibise o requirimento, a seguinte documentación (artigo 151.2 TRLCSP):

- *Declaración responsable de non estar incurso en prohibición de contratar.*
- *Certificacións de acharse ao corrente das súas obrigacións tributarias co Estado, Xunta de Galicia e coa Seguridade Social.*
- *A documentación esixida na cláusula 8 do prego de cláusulas administrativas particulares.*
- *Resgardo da garantía definitiva esixible de acordo co disposto na cláusula 22 do prego de cláusulas administrativas particulares.*

Terceiro.- Requirit ao citado licitador o aboamento de 671,14 euros en concepto de custe dos anuncios de licitación”.

Acordo

A Xunta de Goberno local aproba a precedente proposta.

3(543).- CLASIFICACIÓN DE OFERTAS PARA A CONTRATACIÓN DO REFORZO DA CAPA DE RODADURA DAS RÚAS ALVARO CUNQUEIRO, AVENIDA DE BUENOS AIRES E RÚA CAÑIZA. EXPTE. 3159/440.

Dáse conta da proposta de data 5.05.15, asinada polo secretario da Mesa de Contratación, que di o seguinte:

1.- Proposta de clasificación.

a) Procedemento negociado con publicidade para a contratación do reforzo da capa de rodadura das rúas Alvaro Cunqueiro, Avenida de Buenos Aires e rúa Cañiza (expediente 3159-440).

Á vista das actuacións desta Mesa de Contratación celebradas os días 23-04-2015; 28-04-2015, 04-05-2015, 05-05-2015 ás 13:30 horas e 05-05-2015 ás 14:30 horas e do informe do xefe da Area de Fomento de data 05 de maio de 2015, por unanimidade dos asistentes, se propón á Xunta de Goberno Local, na súa calidade de órgano de contratación (disposición adicional 2º TRLCSP), a adopción do seguinte acordo:

Primeiro: dar conta do acordo da Mesa de contratación celebrada o 28 de abril de 2015 de excluír a oferta presentada por Excavaciones y Canalizaciones del Noroeste, S.L.U. Por non declarar a súa solvencia técnica.

“Segundo.- Clasificar, de acordo cos criterios de adxudicación sinalados no prego, as proposicións admitidas no “Procedemento negociado con publicidade para a contratación do reforzo da capa de rodadura das rúas Alvaro Cunqueiro, Avenida de Buenos Aires e rúa Cañiza (expediente 3159-440). no seguinte orde decrecente:

Prezo de licitación		114.884,61 €	Lote nº 1 Alvaro Cunqueiro
	Empresas	Puntuación	
1	CONSTRUCCIONES FECHI, SLU	100,00	
2	CONSTRUCCIONS OBRAS E VIAIS, SA (COVSA)	99,90	
3	STRADIA INFRAESTRUCTURAS S.L.	98,64	
4	OBRAS, TRANSPORTES Y CONSTRUCCIONES FONTEFRIA, SLU.	96,04	
5	ASFAGAL TECNICAS VIARIAS, SL.	94,96	
6	CONSTRUCCIONES VALE, SL.	86,03	
7	OBRAS, REFORMAS Y SANEAMIENTOS, S.L (ORES)	83,35	
8	MOVIMIENTOS DE ARIDOS Y CONSTRUCCIONES DE AROSA, SL.	80,74	
9	NARON, SL.	60,12	
10	HORDENCON, SL.	53,97	
11	MISTURAS, SA.	43,75	
Prezo de licitación		120.106,90 €	Lote nº 2 Avda Buenos Aires

1	CONSTRUCCIONES FECHI, SLU	100,00 €
2	ASFAGAL TECNICAS VIARIAS, SL.	96,79 €
3	CONSTRUCCIONS OBRAS E VIAIS, SA (COVSA)	96,75 €
4	STRADIA INFRAESTRUCTURAS S.L.	96,51 €
5	OBRAS, TRANSPORTES Y CONSTRUCCIONES FONTEFRIA, SLU.	89,68 €
6	CONSTRUCCIONES VALE, SL.	85,00 €
7	MOVIMIENTOS DE ARIDOS Y CONSTRUCCIONES DE AROSA, SL.	82,18 €
8	HORDENCON, SL.	71,11 €
9	NARON, SL.	62,23 €
10	OBRAS, REFORMAS Y SANEAMIENTOS, S.L (ORES)	48,60 €
11	MISTURAS, SA.	41,59 €
Prezo de licitación 81.488,74 € Lote nº 3 Rúa Cañiza		
1	CONSTRUCCIONS OBRAS E VIAIS, SA (COVSA)	100,00 €
2	STRADIA INFRAESTRUCTURAS S.L.	99,10 €
3	CONSTRUCCIONES FECHI, SLU	97,62 €
4	OBRAS, TRANSPORTES Y CONSTRUCCIONES FONTEFRIA, SLU.	96,14 €
5	CONSTRUCCIONES VALE, SL.	95,68 €
6	ASFAGAL TECNICAS VIARIAS, SL.	94,75 €
7	OBRAS, REFORMAS Y SANEAMIENTOS, S.L (ORES)	90,31 €
8	MOVIMIENTOS DE ARIDOS Y CONSTRUCCIONES DE AROSA, SL.	86,50 €
9	HORDENCON, SL.	66,50 €
10	NARON, SL.	45,51 €

Terceiro.- Requirir aos licitadore clasificado en primeiro lugar, Construcciones Fechi, S.L.U. (lotes 1 e 2) e CONSTRUCCIONS OBRAS E VIAIS, SA (COVSA) (lote 3) para que presente, no prazo de dez días hábiles, a contar desde o seguinte a aquel en que recibise o requirimento, a seguinte documentación (artigo 151.2 TRLCSP):

- Declaración responsable de non estar incurso en prohibición de contratar.
- Certificacións de acharse ao corrente das súas obrigacións tributarias co Estado, Xunta de Galicia e coa Seguridade Social.
- A documentación esixida na cláusula 8 do prego de cláusulas administrativas particulares.
- Resgardo da garantía definitiva esixible de acordo co disposto na cláusula 21 do prego de cláusulas administrativas particulares.

Acordo

A Xunta de Goberno local aproba a precedente proposta.

4(544).- PROPOSTA DE APROBACIÓN DO MODIFICADO DO PROXECTO DE OBRA NO NOVO COMPLEXO DEPORTIVO EN NAVIA, VINCULADO AO CONTRATO DE XESTIÓN DE SERVIZOS PÚBLICOS CON EXECUCIÓN DE OBRA, A TRAVÉS DA MODALIDADE DE CONCESIÓN PARA O NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL DE NAVIA. EXPTE. 2457/440.

Examinadas as actuacións do expediente, visto o informe de fiscalización do 5.05.15, dáse conta do informe-proposta do director deportivo e xefe da Unidade técnica, conformado polo xefe de Área de Fomento, o asesor xurídico e o concelleiro delegado, ambos da Área de Fomento, que di o seguinte:

En relación a tramitación do presente expediente para a aprobación do modificado do proxecto da obra do novo complexo deportivo de Navia, que correspondese co contrato da xestión do servizo público mediante concesión da construción, xestión e explotación do novo complexo polideportivo de Navia (expediente 12242-333), por parte da Asesoría Xurídica do Concello de Vigo solicítanse unha serie de observacións en relación o contido da proposta, polo cal procedese a súa aclaración:

Punto 1.- O documento presentado por D. Celso Manuel Piñeiro Malvar como representante legal de MQA Navia, S.L., que contén a proposta do plan económico financeiro (en adiante PEF), e asinado con data de 7 de xullo de 2014, correspondese coa obriga de que “unha vez aprobado polo órgano de contratación o proxecto definitivo das obras, o concesionario deberá presentar, no prazo dun mes, a versión definitiva do Plan Económico-Financeiro da concesión cos instrumentos de financiamento de que disporá durante o período da mesma”. Dito documento foi entregado polo representante legal da mercantil concesionaria, directamente nas propias oficinas da Concellería de Deportes, na súa calidade como servizo xestor do expediente de contratación, o cal se constata a través deste informe. Posteriormente, e motivado por un erro administrativo, dito documento foi arquivado no propio expediente, sen a comprobación da súa entrega a través do rexistro xeral do Concello, e consecuentemente con este erro, non foi tramitada a súa aprobación. Polo exposto, no desenvolvemento do actual expediente dito PEF, será substituído polo PEF derivado da proposta da modificación obxecto do expediente, o cal será obxecto de aprobación, quedando como PEF definitivo para este contrato.

Punto 2.- En relación o contido do proxecto modificado redactado por NAOS 04 Arquitectos, SLP, e presentado pola mercantil MQA, Navia, SL, indicar que de acordo coa memoria descritiva, o mesmo contempla, tanto a actuación directamente vinculadas co propio obxecto do modificado, como outras que se corresponden con variacións de unidades de obra das inicialmente previstas no proxecto aprobado, as cales non deben ter a consideración de actuación suxeitas a autorización do modificado, pero que o redactor do proxecto as contempla na proposta xeral do proxecto que define o modificado nº1. En relación a estas observación foi solicitado un informe complementario, no cal se identifiquen e diferencien.

O informe complementario entregado por NAOS 04 Arquitectos, SLP, identifica os seguintes aspectos:

O resumo da actuación do modificado nº 1 proposto correspondese co resultado da execución dunha obra de maior envergadura que a inicialmente aprobada, así como da incorporación de novas partidas non contempladas no proxecto orixinal.

Polo tanto, o aumento de investimento pode desagregarse en dous conceptos:

- Aumentos de medición de partidas existentes.
- Prezos novos resultantes da execución de partidas non incluídas no orzamento inicial.

A continuación descríbese a natureza das melloras realizadas.

- ✓ Novo esquema de instalacións que inclúe un novo sistema de climatización, xeración de ACS e quecemento de piscinas moito máis eficiente que o proxectado inicialmente.

Trátase dun sistema de enfriadoras de levitación magnética con recuperación total, que, ademais de ser moito máis eficientes na xeración frigorífica son capaces de recuperar a totalidade da calor residual do proceso de xeración de frío e focalizarlo sobre a xeración de ACS e quecemento da auga de piscinas.

- ✓ Cubrición pistas de padel e sala de actividades exteriores:

Dita mellora permite a desestacionalización da actividade física no exterior independentemente das condicións meteorolóxicas.

Desta maneira mellórase a calidade do servizo que se ofrece ao usuario optimizando a oferta deportiva.

O aumento orzamentario que supón a execución das cubertas resulta de:

- Aumento de medición das partidas de panel sándwich de cuberta, estrutura metálica e chapa de revestimento.
- Prezos novos derivados da execución da cuberta de paddle tipo ?blocotelha? non contemplada no proxecto orixinal.

- ✓ Adecuación da distribución das prazas de aparcadoiro.

Procedeuse a optimizar a distribución das prazas de aparcadoiro, tanto de vehículos como de motos, mellorando accesos e acoutando circulacións.

Estes cambios constitúen pequenas modificacións da organización do espazo pero non xeral por si mesmas un proxecto modificado.

- ✓ Melloras na distribución interior.

Adecuase a distribución interior aumentando a superficie de distintas estancias (cafetería, oficinas, salas) adaptándose as propias peculiaridades da instalación e polo tanto ofrecendo un mellor servizo ao usuario do Complexo Deportivo.

O aumento de investimento derivado das devanditas distribucións corresponde a incrementos de medición de partidas xa existentes no proxecto inicial.

- ✓ Modificación do sistema de iluminación dos proxectores instalados tanto no campo de fútbol como na urbanización prevista.

A instalación de proxectores de halogenuros metálicos ten por obxectivo lograr unha mellora no confort visual do usuario e peón, dado que a reprodución cromática dos devanditos proxectos, así como a uniformidade obtida mellora a existente no proxecto inicial. Doutra banda, considérase máis accesible para o mantedor estas luminarias xa que os custos de substitución son máis aceptables.

A modificación da iluminación supón un prezo novo respecto do inicialmente proposto.

Segundo o seguinte cadro distínguese o aumento económico debido á incorporación de prezos novos e modificación de medición:

PROXECTO MODIFICADO Nº1	EXECUCIÓN MA- TERRIAL	IMPORTE S/IVE	CONTRATA + IVA
IMPORTE PROXECTO ORIXINAL	5.607.218,79 €	6.672.590,36 €	8.073.834,34 €
AUMENTO DEBIDO A NOVAS UNIDADES DE PREZOS	486.578,10 €	579.027,94 €	700.623,81 €
AUMENTO DEBIDO A INCREMENTOS EN MEDICIONES	204.560,40 €	243.426,88 €	294.546,52 €
TOTAL INCREMENTO DE COSTE DO MODIFICADO	691.138,50 €	822.454,82 €	995.170,33 €
IMPORTE PROXECTO MODIFICADO Nº1	6.298.357,29 €	7.495.045,18 €	9.069.004,67 €

Punto 3.- En relación a observación sobre o concreto encaixe das modificación, indicar que como se recolle no informe proposta, as modificación do proxecto correspóndense de forma específica co contido da cláusula “37ª.- MODIFICACIÓN DO PROXECTO” do PCAP, a cal indica de maneira expresa “se poderá introducir modificacións no proxecto de obra sempre que concorra algunha das seguintes circunstancias:..... “Requirimentos técnicos que melloren a eficiencia do proxecto.”. En relación o ámbito das actuación o punto 3 da cláusula 37 especifica que “A modificación poderá afectar a unidades de obra relacionadas co movemento de terras, cimentacións, estrutura, cubertas e aislamentos, urbanización exterior, instalacións, mobiliario ou acabados exteriores e interiores.

Neste sentido reiterar a xustificación xa recollida no informe proposta inicial, e no contido do proxecto modificado. As modificación do proxecto de obra obxecto deste expediente, atópanse suficientemente xustificadas baixo a premisa que en todos os casos, a motivación das mesmas veñen identificadas pola aplicación de “Requirimentos técnicos que melloren a eficiencia do proxecto”.

En relación as mesmas debemos de reiterar:

a.- Sobre a modificación proposta das instalacións técnicas vinculadas os sistemas de climatización co obxectivo de mellorar a eficiencia enerxética do complexo deportivo, o proxecto do modificado contén un documento técnico redactado por Eleukon 3.0, SL., e asinado polo Enxeñeiro Industrial Bruno De Miranda Santos, colexiado ICOIIG nº 1612, no cal se xustifica dunha maneira moi detallada todos os aspectos técnicos que identifican una gran mellora da eficiencia desta nova solución técnica.

b.- Sobre a modificación proposta para a estrutura de cuberta para as pistas de padel, reiterar a xustificación proposta pola mercantil concesionaria nos documentos presentados como anexo a presentación do proxecto do modificado, os cales de forma detallada e xustificada indican que o principal obxecto da proposta atopase vinculada a evolución constante que ten este segmento deportivo, o cal dende a presentación da oferta (outubro de 2013) ata a actualidade, ten constatado un incremento da oferta deportiva do padel na cidade dunha maneira moi importante (incremento de mais dun 47%), o cal motiva a necesidade de cubrir as pistas de padel do complexo de Navia coa intención de mellorar a oferta deportiva e poder manter os niveis de ingresos propostos no plan de viabilidade presentado inicialmente para este capítulo, polo cal é obvio que esta proposta, terá unha incidencia determinante na eficiencia desta nova solución técnica, xa que mellorará a capacidade de resposta a oferta do padel durante todos os días do ano, xa que dita oferta terá como referencia o uso de pistas de padel cubertas.

En relación a este punto, e necesario indicar tamén a incidencia dun erro material en relación o documento asinado polo Xefe da unidade da OSPIO, xa que o documento anexo e asinado, con data 16 de marzo, contén un parágrafo erróneo que non se corresponde co presente expediente, cuestión subsanada polo servizo, coa corrección do citado informe e a súa inclusión no expediente con data 22 de abril de 2015.

Punto 4.- En relación a observación sobre a identificación do prezo primitivo do contrato en relación a determinación dos requisitos esixidos no artigo 211 do TRLCSP, procede a seguinte aclaración:

Sobre a determinación do “Prezo Primitivo”. En diversos artigos do TRLCSP se recolle a expresión prezo primitivo (Art. 171.b -155.b LCSP-; 211.3.b -195.3.b LCSP-; 234. 3 e 4 -217.3 e 4 LCSP-) e, vinculada a ela, a expresión contrato primitivo (Art.171.b -155.b LCSP-; 239 TRLCSP -222 LCSP-).

En relación a determinación deste concepto, podemos atender ó que se recolle no informe 8/2008 da Xunta Consultiva de Contratación Administrativa de Cataluña, (CAT_08_008), que especifica os seguintes termos:

“A incorporación do termo “primitivo” no concepto “prezo do contrato”, reforza a idea de que este se refire ao prezo inicial do contrato, sen que se poidan ter en conta, a este efecto, nin posteriores modificacións aprobadas, nin, aínda menos, o importe de posteriores contratos accesorios ou complementarios. Desde un punto de vista estritamente terminolóxico, esta tería que ser a interpretación correcta do concepto exposto, ao definirse o termo “primitivo”, como “primeiro na súa liña ou que non ten orixe noutra cousa”. Por tanto, o concepto de prezo primitivo do contrato tense que considerar equivalente ao concepto de prezo de adjudicación”.

A estes efectos, atopamos que na resolución do Consello Consultivo da Comunidade de Madrid se mantén o criterio que o “prezo primitivo” do contrato de xestión de servizos públicos debe ser considerado tendo en conta todo o prazo de duración do mesmo (ditames 114/09, de 25 de febreiro e 417/12, de 4 de xullo).

Nos contratos de xestión de servizos públicos, a retribución ao contratista e en consecuencia o prezo do contrato, atopase en base ao anteproxecto de explotación que obrigatoriamente debe acompañar á licitación, se o contrato comprende a execución de obras, ou en base ao estudo económico para a determinación das tarifas que haberán de abonar os usuarios cando o contrato non comprenda a execución de obras, e esta sexa a única forma de retribución ao contratista.

Este anteproxecto debe contemplar os gastos e ingresos derivados da explotación do servizo e as súas posibles variacións ao longo da execución do contrato, garantindo o equilibrio financeiro do contrato, e para iso, os ingresos estimados durante o período que abarque a concesión, han de ser suficientes para cubrir os custos totais de explotación do servizo durante ese mesmo período, incluído o canon que no seu caso deberá percibir a Administración, máis un beneficio razoable en termos de mercado e referido ao conxunto do período.

Desta forma, a retribución ao concesionario, pódese definir; como o valor do total de ingresos estimados que percibirá ou poderá percibir o concesionario vinculados á explotación do servizo durante todo o período da concesión, menos o valor actual do canon, que no seu caso teña que satisfacer o concesionario á Administración durante o mesmo período.

Hai que advertir, que a fórmula de valoración descrita presenta variacións, e unha maior complexidade cando o contrato comprende a execución de obras e outros investimentos necesarios para a explotación do servizo, as cales deban ser financiadas polo concesionario e retribuídas ao longo da concesión. Neste suposto, o anteproxecto de explotación deberá non só valoralas, e imputalas ao exercicio que correspondan, e prever a súa amortización, senón tamén, deberá estimar con precisión, os custos financeiros nos que terá que incurrir o concesionario para financiarlas, tendo en conta, que a empresa deberá obter e utilizar en gran medida recursos alleos de entidades do sistema financeiro para levarlas a cabo.

En relación a estas valoracións sobre o “prezo”, tamén debemos referirnos as múltiples ocasións nas que o texto refundido da Lei de Contratos do Sector Público (TRLCSP) recolle o termo prezo, e sobre estas, haberá que engadir as referencias contidas a outros termos, que de modo directo ou indirecto, describen as contraprestacións que ha de recibir o contratista pola execución do contrato: Orzamento; Importe; Valor; Contía, etc. Ademais, en ocasións, tales termos atópanse adxectivados: Prezo certo, prezo máximo, prezo pechado, prezo primitivo, prezo ofertado, prezo xeral do mercado, valor estimado, valor global estimado, valor máximo estimado, valor integro, valor medio, valor anormal ou desproporcionado, presuposto base, etc.

Sobre os aspectos descritos no paragrafo anterior, debemos destacar que todos os termos mencionados, non se atopan definidos pola Lei ou pola súa normativa de desenvolvemento, a propia Xunta Consultiva de Contratación Administrativa do Ministerio de Facenda (JCCA) recoñece no seu informe 43/08 (MEH_43_2008) esta limitación e establece pautas xerais para identificar os conceptos en función da fase en que se atope o contrato:

“Xunto a este tres conceptos (prezo, valor estimado e orzamento) a Lei emprega outros termos non definidos por ela nin polas normas complementarias entre os que cabe citar como máis frecuentes contía, importe ou valor íntegro. A determinación do significado concreto destes termos debe facerse en función do contexto en que se inclúen e por tanto, polo menos en principio, non cabe facer unha definición xenérica. Iso no entanto, e por regra xeral cabe dicir que deberán identificarse co termo que, en función da fase en que se atope o contrato -fase de preparación e adxudicación ou fase de execución- indique o valor do mesmo con arranxo á Lei. Así na fase de preparación e adxudicación deberán entenderse os termos como referidos ao orzamento que deba servir de base para a celebración da licitación pública e na de execución deberá entenderse que os termos utilizados refírense ao prezo de adxudicación do contrato, é dicir o que deba percibir íntegro o contratista que resultase adxudicatario do contrato.”

Así mesmo sobre estes aspectos tamén debemos referirnos o informe da Intervención Xeral do Concello de Vigo, de data 05/08/2013, emitido no proceso de aprobación do expediente de contratación e o Prego de Cláusulas administrativas particulares, no cal de forma específica en relación o prezo do contrato indicase que:

“En canto ao prezo e valor estimado do contrato, poderíase estar ao previsto nos artigos 88.3, xa que ao conter obra, lle é de aplicación o réxime de concesión de obra pública, polo que o prezo do contrato serían os investimentos a facer. No entanto o anterior, aínda que non vinculante, o informe da Xunta Consultiva de Contratación Administrativa da C. Valenciana, nº 2/2010, de 31 de xaneiro, establece na conclusión do seu informe o seguinte:

PRIMERA.-El precio o valor estimado del contrato de gestión de servicios públicos debe calcularse de conformidad con lo previsto en el artículo 257 de la Ley de Contratos del Sector Público, previa elaboración por la Administración del anteproyecto de explotación del servicio que exige el artículo 117 de la Ley, en los contratos que comprendan la ejecución de obras, o del estudio para la determinación de las tarifas al que se refiere el artículo 183 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones

Públicas, en relación con dicho precepto de la Ley, cuando el contrato no comprenda la realización de obras.

SEGUNDA.-De acuerdo con dichos preceptos y con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley, el precio del contrato debe comprender la retribución total del contratista, tanto la estimada por utilización del servicio y sometida al riesgo y ventura del contratista, como cualquier otra prevista en el contrato. En el caso de un contrato de gestión de servicios públicos puede definirse como el valor actual, entendiéndose por tal el referido al momento de fijar el presupuesto de licitación, del total de ingresos previstos en el proyecto de explotación que podrá percibir el concesionario durante todo el período de vigencia del contrato, minorado o deducido el canon que, en su caso, deba abonarse a la Administración durante dicho período.

TERCERA.-No es aplicable para determinar el precio del contrato la valoración de los derechos de concesión a efectos del impuesto de transmisiones patrimoniales, porque el tributo lo que grava es la transmisión de un derecho real administrativo proveniente de un contrato y, por tanto, no responde en ningún momento al concepto de remuneración o precio de un contrato.”

Regulación no PCAP en relación as prestacións económicas do contrato

O PCAP na cláusula 8ª.- “prestación económicas”, establece que as contraprestacións do concesionario, consistirán nas tarifas que abonen os usuarios do servizo e os ingresos complementarios pola explotación do mesmo detallados na cláusula 9 do PCAP, a cal contempla, que o concesionario poderá percibir ingresos polos seguintes conceptos; Pola explotación do complexo deportivo de Navia, mediante as tarifas polos servizos de carácter deportivo a aboar polos usuarios do servizo e pola explotación de actividades que se realice no citado complexo poderá percibir ingresos complementarios á actividade principal.

Así mesmo a cláusula 8º do PCAP, en canto ao criterio para a fixación das base de calculo da garantía, e soamente ós efectos de poder fixar a garantía definitiva a prestar polo adxudicatario, en aplicación dos artigos 133.2 e 88.3 do TRLCSP, determina a referencia para o prezo estimado do contrato ó importe da inversión establecida no Anteproxecto de explotación aprobado polo Concello de Vigo. En relación a mesma, a cláusula 22 do PCAP, establece unha aplicación do 5%, para a garantía definitiva a presentar, que será incrementada nun 2%, unha vez que se faga a comprobación das obras que serán obxecto de explotación e se faga entrega da zona deportiva exterior-aberta que non forma parte da explotación polo concesionario.

Como conclusión desta exposición e atendendo os datos específicos do expediente de contratación 12242/333 referido o CONTRATO XESTIÓN DE SERVIZOS PÚBLICOS CON EXECUCIÓN DE OBRA, A TRAVÉS DA MODALIDADE DE CONCESIÓN PARA O NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL DE NAVIA, considerase indicar os seguintes datos en relación a determinación do “prezo primitivo” do contrato en relación a determinación dos requisitos esixidos no artigo 211 do TRLCSP, que deberá ter como referencia os seguintes datos:

Valoración total de ingresos estimados que percibirá ou poderá percibir o concesionario vinculados á explotación do servizo durante todo o período da concesión:

Prazo máximo establecido no PCAP: 50 anos.

Prazo máximo establecido no contrato de acordo coa oferta do adxudicatario: 49 anos.

	Ingresos pola xestión dos servizos
<u>Proposta PEF do anteproxecto de explotación</u> aprobado pola XGL previo a licitación do contrato. (este PEF contempla o período máximo do prazo do contrato -50 anos) e o inicio da xestión do servizo no ano 2015 cun 80% sobre a proposta de explotación.	100.298.270,00 €
<u>Proposta PEF da oferta do adxudicatario:</u> Este PEF contempla o período ofertado axustado a 49 anos e cunha previsión de inicio da xestión do servizo en marzo do ano 2015, cun 80 % sobre a proposta de explotación para o período deste ano.	130.297.804,00 €
<u>Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras.</u> (Non aprobado). Este PEF contempla o axuste dos ingresos provocados polo retraso derivado do proceso de adxudicación. A aprobación do proxecto e o cumprimento do prazo máximo dos 15 meses para a execución da obra, implican o retraso do inicio da xestión do servizo como mínimo ata o 1 de agosto de 2015 (5 meses mais tarde)	129.410.808,00 €
<u>Proposta PEF presentado co Modificado nº1.</u> (que deberá ser aprobado co modificado nº1). O PEF presentado, co axuste económico en relación o Modificado nº1, contempla a mesma capacidade de ingresos, xa que mantén os prazos para a execución da obra, e polo tanto para o inicio da xestión do servizo.	129.410.808,00 €

Importe total do canon a satisfacer a administración	Total período concesión
Canon inicial de 9.100,00 € anuais (Calculo do PEF 1,4 IPC)	599.388,00 €.

Polo exposto como valor do prezo primitivo do contrato deberá terse en conta a valoración total de ingresos estimados que percibirá ou poderá percibir o concesionario vinculados á explotación do servizo durante todo o período da concesión, que de acordo coa adxudicación se corresponde co importe de 130.297.804,00 €, polo cal o importe total do modificado que ascende a un incremento s/ive de 822.454,82, correspondese porcentualmente a un 0.63 % (o porcentaxe diminuíndo o canon do total dos ingresos non representa un cambio deste porcentaxe, xa que aumentaría en 0,003 %).

Punto 5.- Sobre a incidencia da modificación do proxecto no prazo total da execución do contrato:

En relación a este aspecto, debemos de indicar que o PCAP. No punto 6.5 da Cláusula 6ª PRAZO DE EXECUCIÓN DO CONTRATO E PRAZOS PARCIAIS, indica que a concesión outorgase polo prazo máximo de 50 anos ou o menor polo que resulte adxudicada segundo a oferta formulada polo adxudicatario –nesta caso de acordo coa oferta ten unha duración de 49 anos- , a contar dende a data de formalización do contrato. Se comprende no mencionado prazo o necesario para a execución das obras de construción do Complexo Deportivo de Navia e, no seu caso, de todas as súas instalacións e urbanización contempladas no ámbito deste contrato.

Polo exposto e tendo en conta que de acordo co contido do proxecto do modificado o prazo de execución da fase de obra non varia, polo cal non afecta en ningún aspecto o prazo total da execución do contrato.

Así mesmo en relación a todos os documentos de carácter contractual recollidos na cláusula 4º do PCAP, indicar que con motivo da proposta do modificado nº1 soamente se modifica o proxecto de obra do proxecto aprobado polo órgano de contratación e consecuentemente se procede a adecuación do PEF definitivo, o cal deberá ser aprobado como parte do modificado nº1.

A vista das aclaracións oportunas os 5 aspectos requiridos pola Asesoría Xurídica, tramitación do seguinte informe proposta para a aprobación do presente expediente en base os seguintes fundamentos:

I.- Antecedentes.-

1º.- Con data 7 de novembro de 2013 por Decreto do Alcalde, se delega na Concellería da Área de Fomento, sendo o Concelleiro delegado da mesma D. David Regades Fernández, as atribucións precisas para a dirección técnica e política, xestión, seguimento, tramitación e execución do seguinte asunto:

a) Expte.12242/333. PROCEDEMENTO ABERTO PARA O CONTRATO XESTIÓN DE SERVIZOS PÚBLICOS CON EXECUCIÓN DE OBRA, A TRAVÉS DA MODALIDADE DE CONCESIÓN PARA O NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL DE NAVIA.

2º.- A Xunta de Goberno Local, en sesión ordinaria do 22/11/2013, acordou Adxudicar a CIVIS GLOBAL, S.L, o procedemento aberto para a contratación da xestión do servizo público mediante concesión da construción, xestión e explotación do novo complexo polideportivo de Navia (expediente 12242-333) por un prazo concesional de 49 anos e un canon de 9.100 euros/ano, sendo o prezo global do proxecto de 8.767.908,48 (sendo a cota correspondente o IVE de 1.521.703,13 €).

3º.- Con data 16 de decembro de 2013, o Concelleiro delegado da Área de Fomento, resolve de conformidade coa proposta do Xefe da Área de Fomento, a constitución dun equipo de traballo técnico, para a seguimento das actuacións do novo complexo polideportivo de Navia, o cal atopase composto por:

–O Xefe da Area de Fomento, Álvaro Crespo que realizará as funcións de dirección do equipo de traballo, o tempo que será responsable de coordinar as necesidades cos servizos da area (Vías e Obras, Electromecánicos) e a coordinación con outros servizos como Xardíns, Seguridade, etc.

–En relación a supervisión do proxecto arquitectónico, se solicita a nomeamento dos arquitectos municipais, Juan Luis Piñeiro e David Carvajal, para o cal se notificará dita resolución a Concelleira Delegada da Area de Urbanismo

–En relación a supervisión técnica do proxecto dende as necesidades deportivas, se solicita nomear o Director Deportivo Xefe da Unidade de Deportes, Jose Angel Otero Lamas, para o cal se notificará dita resolución o Concelleiro Delegado da Area de Deportes.

A coordinación e desenvolvemento das actuacións deste equipo de traballo deberá estar baixo a dirección política, de xestión, seguimento, tramitación e execución encomendada polo decreto do Alcalde de data 7 de novembro no Concelleiro da Area de Fomento.

4º.- A Xunta de Goberno Local, en sesión ordinaria do 7/03/2014, adopta o seguinte acordo:

“1º.- Tomar razón da constitución da sociedade MQA NAVIA, S.L., por parte da empresa CIVIS GLOBAL, S.L., adxudicataria do procedemento aberto para a contratación da xestión do servizo público mediante concesión da construción, xestión e explotación do novo complexo polideportivo de Navia (expediente 12242-333), co obxecto de ser a titular desta concesión.

2º.- Autorizar a formalización do contrato de xestión do servizo público mediante concesión da construción, xestión e explotación do novo complexo polideportivo de Navia coa sociedade MQA NAVIA, S.L.”.

5º.- Con data 10/04/2014, asínase contrato de xestión de servizo público con construción de obra, coa sociedade MQA Navia, S.L., a través de escritura pública diante do notario D. Jaime Romero Costas.

6º.- En relación coa aprobación do proxecto de obra, con data 16/05/2014 a Xunta de Goberno Local acorda:

Primeiro.- Aprobar o PROXECTO BÁSICO E DE EXECUCIÓN DA OBRA DE CONTRUCIÓN DUN NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL EN NAVIA, presentado por MQA Navia, S.L e redactado por Naos 04 Arquitectos, SLP, polo importe da obra civil por unha contía de 6.672.590,36 euros (IVE excluído), contía que é coincidente coa oferta e coa documentación que se tivo en conta para o acordo da Xunta de Goberno de data 22/11/2013.

Segundo.- Aprobar o programa de traballos -que contempla un prazo de execución de 15 meses- e o Plan de Seguridade e Saúde, ambos presentados polo adxudicatario en data 14/04/2014.

Terceiro.- Tomar razón da comunicación da composición da dirección facultativa designada pola empresa MQA, Navia, S.L, composta por:

Director de Obra: D. Miguel Porras Gestido (D.N.I. 36.106.078-B) e Directora de execución: D^a. Juana María Martínez García (D.N.I. 36.147.537-R) e Coordinador de Seguridade e Saúde: D. Maximino García Sánchez en representación de CIES ATLANTICO S.L.U.

Cuarto.- Nomear aos arquitectos municipais D. Juan Luis Piñeiro e D. David Carvajal como responsables facultativos municipais das obras.

Quinto.-Notificar á adxudicataria MQA Navia, S.L., a obriga de proceder a convocar a esta Entidade, aos efectos de asinar a Acta de Comprobación do Replanteo, no prazo de 15 días dende a notificación do presente acordo.

Sexto.- A empresa adxudicataria MQA Navia, S.L. deberá dar conta ao concello, con carácter previo á comprobación da acta de replanteo, a empresa que vaia a encargar a execución das obras, que deberá cumprir cos requisitos de solvencia previstos no PCAP.

7º.- Con data de entrada no rexistro Xeral do Concello de Vigo 21/05/2014 e numero de documento 140060327, D. Celso M. Piñeiro Malvar, como representante legal da sociedade MQA Navia, S.L., comunica que a empresa encargada da execución das obras do proxecto de construción do novo centro deportivo de Navia, será CIVISGLOBAL, S.L.

8º.- Con data 21 de maio de 2014, procedese a sinatura da acta de comprobación do replanteo, da cal se da conta a Xunta de Goberno Local en sesión de 13 de xuño de 2014.

9º.- Con data 21 de xaneiro de 2015 e co numero de documento do rexistro xeral do Concello de Vigo 150007536, D. Celso M. Piñeiro Malvar, como representante legal da sociedade MQA Navia, S.L., presenta unha proposta para o modificado do PROXECTO BÁSICO E DE EXECUCIÓN DA OBRA DE CONTRUCIÓN DUN NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL EN NAVIA aprobado pola Xunta de Goberno Local en sesión de data 16/05/2014.

10º.- A Xunta de Goberno Local por acordo de data 13 de febreiro de 2015, aprobou:

Primeiro: Autorizar a mercantil MQA Navia, S.L., constituída pola empresa CIVIS GLOBAL, S.L. na súa condición de adxudicataria do contrato DA CONCESIÓN DE SERVIZO PÚBLICO DE CONSTRUCCIÓN, XESTIÓN E EXPLOTACIÓN DO NOVO COMPLEXO DEPORTIVO EN NAVIA. EXPTE. 12242/333, para a redacción do proxecto modificado do proxecto da OBRA DE CONTRUCCIÓN DO NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL EN NAVIA, aprobado pola Xunta de Goberno Local en sesión do 16/05/2014. Dita solicitude de modificado estimase cun incremento do coste da inversión de 822.454,82 euros + IVE.

Segundo: Coa redacción do proxecto para o modificado autorizado e previo a súa aprobación, a mercantil MQA Navia, S.L., constituída pola empresa CIVIS GLOBAL, S.L. na súa condición de adxudicataria do contrato DA CONCESIÓN DE SERVIZO PÚBLICO DE CONSTRUCCIÓN, XESTIÓN E EXPLOTACIÓN DO NOVO COMPLEXO DEPORTIVO EN NAVIA. EXPTE. 12242/333 deberá presentar un novo plan económico financeiro da concesión que deberá recoller en todo caso os oportunos axustes os efectos derivados do incremento estimado, coa condición manifestada na solicitude de asumir por parte da "Concesionaria" dito incremento, asumindo a renuncia de solicitar calquera reclamación de desequilibrio económico financeiro derivada da aprobación definitiva da modificación do proxecto proposto.

II.- XUSTIFICACIÓN DO MODIFICADO DO PROXECTO BÁSICO E DE EXECUCIÓN DA OBRA DE CONTRUCCIÓN DUN NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL EN NAVIA.

1º.- Aspectos regulados no PCAP en relación a modificación:

O Prego de condición administrativas particulares que rexe o expediente 12242/333 "PARA A CONTRATACIÓN DA XESTIÓN DE SERVIZO PÚBLICO MEDIANTE CONCESIÓN PARA A CONSTRUCCIÓN, XESTIÓN E EXPLOTACIÓN DO COMPLEXO DEPORTIVO DE NAVIA POR PROCEDIMENTO ABERTO" estipula a opción para a modificación do proxecto na cláusula "37ª.- MODIFICACIÓN DO PROXECTO", co seguinte contido:

- 1.- O contratista non poderá de forma unilateral, efectuar ningún cambio no proxecto aprobado.
- 2.- O Concello poderá introducir modificacións no proxecto de obra sempre que conorra algunha das seguintes circunstancias:
 - Que no subsolo afectado polas obras aparezan construcións soterradas ou elementos de protección arqueolóxica.
 - Que o subsolo afectado reúna condicións xeotécnicas distintas das recollidas no proxecto.
 - Por cambio de usos das superficies interiores e exteriores a construír.
 - Requirimentos técnicos que melloren a eficiencia do proxecto.
- 3.- A modificación poderá afectar a unidades de obra relacionadas co movemento de terras, cimentacións, estrutura, cubertas e aislamentos, urbanización exterior, instalacións, mobiliario ou acabados exteriores e interiores.
- 4.- O plan económico - financeiro da concesión deberá recoller en todo caso, mediante os oportunos axustes, os efectos derivados do incremento ou diminución dos custes en caso de modificación.

2º.- Xustificación da proposta do Modificado:

A mercantil MQA Navia, S.L., presentou o proxecto modificado nº1 do proxecto da OBRA DE CONTRUCCIÓN DO NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL EN NAVIA, redactado por Naos 04 Arquitectos, SLP.

Comparativa de costes co orzamento do proxecto aprobado pola Xunta de Goberno Local en data de 16/05/2014:

	Anteprojecto da proposta adxudicada	Proxecto aprobado XGL	Proposta modificado nº1	Diferenza
PEM	5.607.218,79 €	5.607.218,79 €	6.298.357,29 €	691.138,50 €
PEC	6.672.590,36 €	6.672.590,36 €	7.495.045,18 €	822.454,82 €
IVE	1.401.243,98 €	1.401.243,98 €	1.573.959,49 €	172.715,51 €
PEC + IVE	8.073.834,34 €	8.073.834,34 €	9.069.004,67 €	995.170,33 €

Dita modificación ten como referencia o seguinte desglose:

PROXECTO MODIFICADO Nº1	EXECUCIÓN MATERIAL	IMPORTE S/IVE	CONTRATA + IVA
IMPORTE PROXECTO ORIXINAL	5.607.218,79 €	6.672.590,36 €	8.073.834,34 €
AUMENTO DEBIDO A NOVAS UNIDADES DE PREZOS	486.578,10 €	579.027,94 €	700.623,81 €
AUMENTO DEBIDO A INCREMENTOS EN MEDICIONES	204.560,40 €	243.426,88 €	294.546,52 €
TOTAL INCREMENTO DE COSTE DO MODI- FICADO	691.138,50 €	822.454,82 €	995.170,33 €
IMPORTE PROXECTO MODIFICADO Nº1	6.298.357,29 €	7.495.045,18 €	9.069.004,67 €

Total da inversión incluídos os gastos de redacción, dirección de obra, licencias e gastos de posta en funcionamento:

	Anteprojecto da proposta adxudicada	Proxecto aprobado XGL	Proposta modificado nº1	Diferenza
PEC	6.672.590,36 €	6.672.590,36 €	7.495.045,18 €	822.454,82 €
Redacción	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	
Dirección obra	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €	
Dirección exec. material	60.000,00 €	60.000,00 €	60.000,00 €	
Licencias taxas e outros	219.615,00 €	219.615,00 €	219.615,00 €	
Gastos posta en funcionamento	74.000,00 €	74.000,00 €	74.000,00 €	
Total de gastos	573.615,00 €	573.615,00 €	573.615,00 €	
Total investimento: (s/ive)	7.246.205,36 €	7.246.205,36 €	8.068.660,18 €	822.454,82 €

Se adxunta o presente informe como ANEXO I, copia do resumen comparativo da totalidade das partidas vinculadas o proxecto.

2.1.- Ámbito das actuación do modificado:

En relación o regulado na cláusula 37 do PCAP, a proposta do modificado se fundamenta nos seguintes aspectos recollidos nos documentos, memoria da proposta de modificado asinado polos redactores do proxecto:

a.- Modificación das instalacións técnicas vinculadas os sistemas de produción de enerxías co obxectivo de mellorar a eficiencia enerxética do complexo deportivo.

Sobre a modificación proposta das instalacións técnicas vinculadas os sistemas de climatización co obxectivo de mellorar a eficiencia enerxética do complexo deportivo, o proxecto do modificado contén un documento técnico redactado por Eleukon 3.0, SL., e asinado polo Enxeñeiro Industrial Bruno De Miranda Santos, colexiado ICOIIG nº 1612, no cal se xustifica dunha maneira

moi detallada todos os aspectos técnicos que identifican una gran mellora da eficiencia desta nova solución técnica.

Obxecto do modificado nas instalacións técnicas vinculadas os sistemas de produción de enerxías ten por obxecto mellorar a eficiencia enerxética do complexo deportivo. A solución prescrita no proxecto de execución aprobado, contemplaba a instalación de dúas enfriadoras de auga condensadas por aire para a xeración de frío. Estas dúas máquinas contarían con recuperación parcial de calor, que permitiría obter como calor unha porcentaxe de enerxía comprendido entre o 15 e o 25% do frío xerado, o que contribuiría a reducir o consumo para o quecemento. Para apoiar o quecemento de piscinas e a produción de auga quente sanitaria, o proxecto de execución previa unha instalación solar térmica de 108,46 m² e para completar a demanda de calor non cuberta polos sistemas indicados anteriormente, o proxecto de execución incluía dúas caldeiras de condensación.

No do proxecto do modificado introdúcense as medidas de aforro e eficiencia enerxética descritas a continuación, encamiñadas a reducir o impacto da produción de dióxido de carbono (CO₂) na xestión enerxética do edificio.

- As dúas enfriadoras de auga previstas orixinalmente substituiranse por dúas enfriadoras de auga condensadas por auga, con compresores centrífugos con coxinetes de levitación magnética. As novas enfriadoras propostas melloran de modo sensible o rendemento enerxético e permiten a recuperación total da calor de condensación.
- A recuperación total fará que cando as máquinas estean a xerar frío para atender as necesidades dos locais con gran carga térmica interna (fitness, spinning, etc.) e da deshumidificación do ambiente das piscinas, simultaneamente estea dispoñible unha cantidade equivalente de calor que apoie a produción de ACS, o sistema de calefacción ou contribúa ao quecemento dos vasos das piscinas.

Este cambio supón ademais que haxa maior cantidade de servizos que se poden atender a temperaturas máis baixas (40°/45°C), permitindo a simplificación dos circuitos hidráulicos, e facendo menos relevante a achega solar.

Deste xeito, na proposta do proxecto modificado, redúcese a superficie de captadores de enerxía solar térmica a 12,46 m². Estes captadores entregarán directamente o calor ao SPA, que é o vaso de piscina de máis alta temperatura.

Coa nova solución farase necesaria a instalación dunha torre de refrixeración para disipar o excedente de calor das enfriadoras de auga, dado que o foco das enfriadoras en contacto co medio exterior agora condénsase con auga. A torre cumprirá con todas as prescricións regulamentarias do RD 865/2003, e coas recomendacións da norma UNE 100030, para previr a proliferación da legionelosis.

Con respecto ás caldeiras, no proxecto modificado mantéñense dúas caldeiras de condensación, pero redistribúense as potencias para ter en conta que agora se prima a produción de calor a menor temperatura.

As medidas de eficiencia enerxética introducidas no modificado permitirán un aforro estimado en emisións de CO₂ e consumo de enerxía do 30% para a produción de calor e do 48% para a produción de frío.

b.- Modificación da estrutura de cubertas, así como espazos interiores, para a mellora dos usos das superficies interiores a construír. (cuberta da zoa das pistas de “Padel”, reorganización dos espazos interiores, salas de fitnes, salas multiuso exterior e cafetería.).

Estas melloras céntranse principalmente na cubrición de todas as pistas de padel. O obxecto desta actuación atopase derivado na evolución constante que ten este segmento deportivo. Dende a presentación da oferta (outubro de 2013) ata a actualidade, o incremento da oferta deportiva do padel na cidade ten evolucionado dunha maneira moi importante, o cal motiva a necesidade de cubrir as pistas de padel do complexo de Navia coa intención de mellorar a oferta deportiva e poder manter os niveis de ingresos propostos no plan de viabilidade presentado inicialmente para este capítulo.

Cambio de escenario de outubro de 2013 a xaneiro de 2015

- Outubro 2013: 53 pistas
- Xaneiro 2015: 78 pistas

As melloras contempladas no modificado céntranse principalmente na cubrición de todas as pistas, cunha cuberta que posibilita unha altura interior máxima de 12 metros. Así mesmo as pistas de xogo serán instaladas con estrutura de cristal panorámicos. Estas propostas manterán o criterio de que este complexo deportivo de Padel en Navia sexa unha instalación de referencia no “padel a nivel de Galicia”, convertendo este complexo no de maior calidade técnica para a práctica deste deporte.

Nesta mesma liña optouse por unha iluminación LED e un cerramento do perímetro con lonas especiais que evitan os reflexos tan molestos a certas horas do día onde o sol incide directamente na instalación. De igual modo preparouse unha das pistas para a celebración de campionatos semi-profesionais e unha pista individual para poder practicar este deporte sen necesidade de reunir a 4 persoas que non sempre é fácil. Esta pista individual tamén achega un valor diferenciador con respecto aos nosos competidores. Todas estas medidas investidoras acometidas nesta actividade, son para manter os niveis de ingresos expostos no proxecto inicial, onde aumentamos claramente os niveis de calidade e funcionalidade das instalacións para contrarrestar o importante número de competidores e de pistas de padel que irromperon en Vigo e comarca.

En outro orden de importancia o proxecto modificado plantéxase a cubrición da sala exterior da terraza da última planta, acadando un espazo de actividade que poida empregarse en calquera época do ano, ademais introdúcense diversas modificacións en termos de distribución do centro, que acadan una maior superficie de cafetería, maior superficie de oficinas de administración e unha distribución diferente de salas de actividades con maior superficie destinada a este fin.

A reordenación de certos espazos interiores, leva implícito un maior aproveitamento e racionalización das superficies previstas no proxecto inicial para garantir unha adecuación mais óptima dos usuarios. De forma xeral a reordenación propón un axuste nas superficies que de forma específica se xustifica no informe dos Directores facultativos do proxecto. (Anexo II), así no informe complementario de data 16 de abril de 2015 que indica entre outros aspectos:

- ✓ Adecuación da distribución das prazas de aparcadoiro.

Procedeuse a optimizar a distribución das prazas de aparcadoiro, tanto de vehículos como de motos, mellorando accesos e acoutando circulacións.

Estes cambios constitúen pequenas modificacións da organización do espazo pero non xeral por si mesmas un proxecto modificado.

- ✓ Melloras na distribución interior.

Adecuase a distribución interior aumentando a superficie de distintas estancias (cafetería, oficinas, salas) adaptándose as propias peculiaridades da instalación e polo tanto ofrecendo un mellor servizo ao usuario do Complexo Deportivo.

O aumento de investimento derivado das devanditas distribucións corresponde a incrementos de medición de partidas xa existentes no proxecto inicial.

- ✓ Modificación do sistema de iluminación dos proxectores instalados tanto no campo de fútbol como na urbanización prevista.

A instalación de proxectores de halogenuros metálicos ten por obxectivo lograr unha mellora no confort visual do usuario e peón, dado que a reprodución cromática dos devanditos proxectos, así como a uniformidade obtida mellora a existente no proxecto inicial. Doutra banda, considérase máis accesible para o mantedor estas luminarias xa que os custos de substitución son máis aceptables.

2.2.- Cumprimento das condicións urbanísticas da parcela e das condicións esixidas no PCAP e no PPTP:

O informe técnico do PROXECTO MODIFICADO Nº1 do Centro Deportivo Municipal de Navia, realizado con carácter previo a solicitude de autorización da redacción do modificado polos arquitectos municipais, Juan Luís Piñeiro Ferradás e David Carvajal Rodríguez-Cadarso, con data 2 de febreiro de 2015, recolle que;

A superficie útil total da nova edificación acada os 7.973,26 m² e a superficie construída total os 8.252,83 m². As modificacións plantexadas en proxecto non supoñen alteración dos prazos de execución previstos. E de acordo as condicións urbanísticas da "Parcela de titularidade municipal nomeada coma D-2 no ámbito do Plan Parcial de Navia destinada a usos deportivos". Dita parcela sitúase en solo urbanizable delimitado, no ámbito do sector S-72-R Navia, que recolle o Plan Parcial aprobado. E da revisión do proxecto modificado, o citado informe indica que: As características da edificación proxectada cumpren cas condicións urbanísticas de aplicación.

Así mesmo o citado informe recolle que: unha vez revisado o Proxecto modificado nº1 compróbase que se mantén o cumprimento das condicións esixidas no PCAP aprobado pola Xunta de Goberno Local en sesión de 8 de agosto de 2013, así como coas condicións mínimas para as obras deste novo complexo deportivo de Navia segundo o disposto no PCTP, aprobado pola Xunta de Goberno Local en sesión de 8 de agosto de 2013.

III.- INCIDENCIA DO MODIFICADO NO PLAN ECONOMICOFINANCIERO DO PROXECTO:

De forma xeral a incidencia da proposta do modificado no plan económico financeiro contempla os seguintes factores:

a.- Incremento global da Inversión polo importe de 822.454,82 €, o cal fundamentase principalmente en:

- ✓ Modificación das instalacións técnicas enerxéticas cun importe de 453.468,41 euros.

- ✓ Modificación e ampliación da cuberta do edificio para cubrir as pistas de Padel, cun importe de 346.546,43 euros.
- ✓ Adecuación de espazos complementarios, cun importe de 22.439,98 €.

b.- O incremento global da inversión ten unha incidencia nos seguintes aspectos:

b.1.- De maneira global o incremento de inversión afecta as amortizacións derivadas do investimento realizado, así como polo incremento que dita amortización ten polo incremento da reinversión prevista para os equipos técnicos equivalente o importe que supón o incremento do custe destas instalacións.

b.2.- De maneira global o incremento da inversión afecta a previsión dos gastos financeiros inicialmente previstos, xa que as operacións de crédito modifícanse para atender o incremento da inversión.

b.3.- De maneira específica o incremento de inversión sobre a modificación dos sistemas das novas instalacións técnicas levan implícito unha minoración dos consumos de enerxías.

b.4.- De maneira específica a mellora da eficiencia para a funcionalidade dos usos das pistas de Padel, teñen unha incidencia nula, xa que a mesma ten por obxecto garantir os niveis de ingresos previstos inicialmente.

En base a estes catro aspectos a memoria xustificativa que presenta a mercantil MQA, Navia, S.L. para o axuste do plan económico financeiro fundamenta os seguintes aspectos:

3.1.- Incidencia económica da inversión no modificado das instalacións técnicas enerxéticas:

A solución presentada no proxecto de modificado co volume de investimento acometido (453.468,41 euros) ten unha incidencia na previsión de aforros supostos nos custos de subministracións. No informe do modificado esta proxección de aforros vese reflexada nos seguintes termos (o análise dos aforros anuais, atópanse recollidos no informe xeral do modificado presentado pola empresa).

CONCEPTO	Inicial	Datos de aplicación modificado	DIFERENCIA
Subministrados enerxías	17.635.310,00 €	13.227.540,00 €	- 4.407.770,00 €

3.2.- Incidencia económica das novas inversións no estudo financeiro do plan de viabilidade:

3.2.1.- Sobre as inversións a amortizar:

A partida de amortizacións ten a súa orixe no volume de investimentos que se van a cometer e co número de exercicios nos que se procede a realizar a amortización. O período de amortización é o mesmo nos dous supostos, polo que é fácil entender que o incremento na partida de amortizacións por importe de 1.275.923,00 €. vén provocado por unha maior contía na partida de investimentos.

Inicialmente estimábase un investimento de 7.246.205,36 €, e unha reinversión en instalacións ao cabo de 20 anos de 1.200.000 €. No proxecto modificado hai un incremento de investimentos de 822.454,82 €, das que 453.468,41 €, corresponden a un incremento en investimentos en instalacións e 368.986,41 €, corresponden a un incremento en investimentos en obra. Á partida

de renovación de instalacións por importe de 1.200.000 €. que se estimou nun principio, ha de sumarse a cantidade de 453.468,41 €.

Cadro comparativo da modificación das inversións a amortizar no proxecto:

	Proxecto aprobado	Proxecto modificado nº1	Diferenzas
Inversión inicial	7.246.205,36 €	7.246.205,36 €	0,00 €
Incremento inversión modificado nº1		822.454,82 €	822.454,82 €
Reposición instalacións	1.200.000,00 €	1.200.000,00 €	0,00 €
Incremento reposición instalacións técnicas do modificado nº1		453.468,41 €	453.468,41 €
	8.446.205,36 €	9.722.128,59 €	1.275.923,23 €

3.2.2.- Sobre os gastos financeiros previstos no plan económico financeiro:

A partida de gastos financeiros ten a súa orixe no volume de financiamento con custo que se van acometer e nas condicións nas que se procede a realizar ese financiamento. Polo cal procede o análise da proposta vinculada o modificado:

Investimento previsto na oferta realizada no proceso de licitación:

	Proposta da oferta adxudicada	Financiamento con crédito	%	Financiamento propio	%
PEC	6.672.590,36 €	4.673.200,00 €	70%	1.999.390,00 €	30%
Gastos do proxecto	573.615,00 €	0,00 €	0%	573.615,00 €	100%
	7.246.205,36 €	4.673.200,00 €	64,5%	2.573.003,00 €	35.5%

Investimento para a reposición das instalacións:

	Proposta da oferta adxudicada	Financiamento con crédito	%	Financiamento propio	%
Gastos do proxecto	1.200.000,00 €	1.200.000,00 €	100%	0,00 €	0%

Cambios na financiación das inversión motivadas da modificación:

	Proposta do modificado	Financiamento con crédito	%	Financiamento propio	%
PEC	6.672.590,36 €				
Incremento do modificado	822.454,82 €				
Total	7.495.045,18 €	5.246.531,63 €	70%	2.248.513,55 €	30%
Gastos do proxecto	573.615,00 €	401.530,50 €	70%	172.084,50 €	30%
Total inversión	8.068.660,18 €	5.648.062,13 €	70%	2.420.598,05 €	30%
Diferenzas sobre a proposta de financiación inicial		974.862,13 €		-152.404,95 €	

Cambios na financiación para os investimentos de reposición:

	Proposta do modificado	Financiamento con crédito	%	Financiamento propio	%
Gastos do proxecto	1.200.000,00 €	1.200.000,00 €	100%	0,00 €	0%
Incremento reposición instalacións	453.468,41 €	453.468,41 €	100%	0,00 €	0%
Total	1.653.468,41 €	1.653.468,41 €	100%	0,00 €	0%

Os cálculos dos custes financeiros teñen pois dúas incidencias, por un lado a modificación dos importes a financiar e por outro lado a consecución de novas condicións de financiamento que se reflexan nos seguintes cadros:

- ✓ A previsión inicial para as inversións iniciais da obra pasan de 4.673.200,00 a un importe de 5.648.062,13 € (de acordo co xustificación dos cadros anteriores) e mantendo o período de amortización en 13 anos, se obtén unha minoración do interese anual do 1,00 % pasando do 7,00 % inicial ó 6,00 % da proposta actual.
- ✓ A inversión necesaria para a reposición das inversións (despois dos 20 anos) pasan de 1.200.000,00 a un importe de 1.653.468,41 € (de acordo co xustificación dos cadros anteriores) e aumentando o período de amortización, pasando dunha proposta inicial de 7 anos a unha proposta de 15 anos, o tempo que se mantén a previsión do interese anual do 7,00 % inicial.

Esta nova situación financeira afecta os custes financeiros da seguinte maneira:

Custes financeiros	Proposta inicial	Proposta do modificado	Diferenza
Inversión inicial	2.915.121,95 €	2.974.091,95 €	58.970,00 €
Inversión de reposición	336.342,05 €	1.042.311,16 €	705.989,11 €
Totais	3.251.464,00 €	4.016.403,11 €	764.959,11 €

3.2.3.- Sobre a incidencia no prazo de execución total do contrato:

En relación a este aspecto, debemos de indicar que o PCAP. No punto 6.5 da Cláusula 6ª PRAZO DE EXECUCIÓN DO CONTRATO E PRAZOS PARCIAIS, indica que a concesión outorgase polo prazo máximo de 50 anos ou o menor polo que resulte adxudicada segundo a oferta formulada polo adxudicatario –nesta caso de acordo coa oferta ten unha duración de 49 anos- , a contar dende a data de formalización do contrato. Se comprende no mencionado prazo o necesario para a execución das obras de construción do Complexo Deportivo de Navia e, no seu caso, de todas as súas instalacións e urbanización contempladas no ámbito deste contrato.

Polo exposto e tendo en conta que de acordo co contido do proxecto do modificado o prazo de execución da fase de obra non varía, polo cal non afecta en ningún aspecto o prazo total da execución do contrato.

Así mesmo en relación a todos os documentos de carácter contractual recollidos na cláusula 4ª do PCAP, indicar que con motivo da proposta do modificado nº1 soamente se modifica o proxecto de obra do proxecto aprobado polo órgano de contratación e consecuentemente se

procede a adecuación do PEF definitivo, o cal deberá ser aprobado como parte do modificado nº1.

3.3.- Resumen da incidencia no Plan financeiro presentado pola mercantil MQA Navia, SL, en relación os axustes necesarios derivados do modificado:

Valoración total de ingresos estimados que percibirá ou poderá percibir o concesionario vinculados á explotación do servizo durante todo o período da concesión:

Prazo máximo establecido no PCAP: 50 anos.

Prazo máximo establecido no contrato de acordo coa oferta do adxudicatario: 49 anos.

	Ingresos pola xestión dos servizos
<u>Proposta PEF do anteproxecto de explotación</u> aprobado pola XGL previo a licitación do contrato. (este PEF contempla o período máximo do prazo do contrato -50 anos) e o inicio da xestión do servizo no ano 2015 cun 80% sobre a proposta de explotación.	100.298.270,00 €
<u>Proposta PEF da oferta do adxudicatario:</u> Este PEF contempla o período ofertado axustado a 49 anos e cunha previsión de inicio da xestión do servizo en marzo do ano 2015, cun 80 % sobre a proposta de explotación para o período deste ano.	130.297.804,00 €
<u>Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras.</u> (Non aprobado). Este PEF contempla o axuste dos ingresos provocados polo retraso derivado do proceso de adxudicación. A aprobación do proxecto e o cumprimento do prazo máximo dos 15 meses para a execución da obra, implican o retraso do inicio da xestión do servizo como mínimo ata o 1 de agosto de 2015 (5 meses mais tarde)	129.410.808,00 €
<u>Proposta PEF presentado co Modificado nº1.</u> (que deberá ser aprobado co modificado nº1). O PEF presentado, co axuste económico en relación o Modificado nº1, contempla a mesma capacidade de ingresos, xa que mantén os prazos para a execución da obra, e polo tanto para o inicio da xestión do servizo.	129.410.808,00 €

Importe total do canon a satisfacer a administración	Total período concesión
Canon inicial de 9.100,00 € anuais (Calculo do PEF 1,4 IPC)	599.388,00 €.

Gastos:

	Pagos por explotación	Diferenza
Proposta PEF inicial (adxudicación)	82.774.932,00 €	
Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras (*)	82.188.814,00 €	-586.118,00 €
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	77.781.044,00 €	-4.407.770,00 €
	Total	-4.993.888,00 €
	Pagos por financiación	Diferenza
Proposta PEF inicial (adxudicación)	9.124.664,00 €	
Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras (*)	9.124.664,00 €	0,00 €

Proposta PEF presentado co Modificado nº1	11.317.953,00 €	-4.993.888,00 €
---	-----------------	-----------------

(*) Esta minoración ten por obxecto axustar o cadro financeiro a desviación producida pola data de adxudicación o cal leva implícito un retraso no inicio da prestación do servizo sobre a previsión inicial. (O retraso do inicio da xestión do servizo como mínimo ata o 1 de agosto de 2015 (5 meses mais tarde)

	Pagos por inversións e imprevistos dotados	Diferenza
Proposta PEF inicial (adxudicación)	2.520.000,00 €	
Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras	2.520.000,00 €	0,00 €
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	2.520.000,00 €	0,00 €

	Saldos s/impuestos sociedades	Diferenza
Proposta PEF inicial (adxudicación)	35.878.208,00 €	
Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras (*)	35.577.330,00 €	-300.878,00 €
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	37.791.811,00 €	-2.214.481,00 €
	Total	2.515.359,00 €

(*) Esta minoración ten por obxecto axustar o cadro financeiro a desviación producida pola data de adxudicación o cal leva implícito un retraso no inicio da prestación do servizo sobre a previsión inicial. (O retraso do inicio da xestión do servizo como mínimo ata o 1 de agosto de 2015 (5 meses mais tarde)

	Saldo Cash Flow	Diferenza
Proposta PEF inicial (adxudicación)	25.886.647,00 €	
Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras	25.676.032,00 €	-210.615,00 €
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	27.180.447,00 €	1.504.415,00 €
	Total	1.293.800,00 €

Rendementos:

Rentabilidade Proxecto	Nivel inversión	TIR	Diferenza
Proposta PEF inicial (adxudicación)	7.246.205,00 €	9,68 %	
Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras	7.246.205,00 €	9,43 %	-0,25 %
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	8.068.660,00 €	9,08 %	-0,35 %
	Total	+822.455,00 €	-0,60 %

Rentabilidade del accionista	Nivel inversión	TIR	Diferenza
Proposta PEF inicial (adxudicación)	2.573.005,00 €	9,98 %	
Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras	2.573.005,00 €	9,55 %	-0.43 %
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	2.420.598,00 €	9,69 %	+0.14%

Total	-152.407,00 €	-0,29 %
-------	---------------	---------

A mercantil MQA, Navia, SL, na súa memoria xustifica a comparativa da rentabilidade de acordo cos seguintes aspectos:

Comparativa de Rendibilidades dos proxectos

	TIR Proxecto	TIR Accionista
Proxecto Inicial	9,68%	9,98%
Proxecto Aprobación PEM	9,43%	9,55%
Proxecto Modificado	9,08%	9,69%

Os tres proxectos de explotación teñen a seguinte referencia:

- (1). Proxecto inicial presentado na licitación.
- (2). Proxecto presentado posteriormente a aprobación do Proxecto básico e de execución.
- (3). Proxecto presentado coa presente proposta da modificación do proxecto.

A diferenza de rendibilidades entre o proxecto (1) e (2), cingúese unicamente á conta de resultados (partidas de ingresos e gastos). Non hai variacións en nivel de investimento e na cantidade de fondos achegados polo accionista. Hai unha redución de rendibilidades que ten que ver co feito de atrasar o comezo da actividade unha vez resolta a adxudicación e aprobado o proxecto de obra por parte do Concello de Vigo. (marzo a agosto).

En canto ás variacións que se reflicten entre os proxectos (2) e (3), veñen provocadas polos cambios nos niveis de investimento, na achega de socios, e polos fluxos de caixa, explicados nos cadros anteriores e xustificados mais detalladamente na xustificación do proxecto de viabilidade económica presentado pola empresa.

O incremento do investimento está nos 822.454,82 euros, dos cales preto do 55% ten como obxectivo o aforro na partida subministracións, chegándose a estimar un aforro de 4.407.770 euros durante os 49 anos de concesión.

Doutra banda reflectíronse tamén as novas condicións conseguidas en negociación coa entidade financeira, onde financiarán o 70% da totalidade do investimento, incluída a presentada no proxecto modificado (822.454,82 euros), alcanzando todo iso os 8.068.660 euros. Devandito 70% representa 5.649.541 euros. O tipo de interese tamén baixa do 7% inicial ao 6% actual.

Con esta nova situación de maior endebedamento na concesión desde o ano 1, optouse por realizar unha modificación nas previsións do que poderían ser as condicións do préstamo de renovación das instalacións (ano 21) ampliando o período de amortización dos 7 anos inicialmente previstos aos 15 anos. Esta formulación xera máis gasto financeiro pero ao mesmo tempo, tamén máis prazo para pagalo, xerando menos tensión de cash-flow no negocio.

Polo exposto a mercantil MQA; Navia SL, manifesta na súa proposta que;

O incremento dos investimentos aquí expostos co proxecto modificado e as variacións de cada unha das partidas económicas expostas en relación ao anterior plan de viabilidade presentado, son asumidas na súa totalidade pola concesionaria MQA NAVIA S.L., e renuncia a presentar calquera reclamación de desequilibrio económico derivada da devandita modificación.

IV.- Fundamentos Xurídicos:

O artigo 133 do TRLCSP, especifica no seu punto 2 que os contratos de xestión de servizos públicos que comprendas a execución de obras, lle serán de aplicación os preceptos establecidos no TRLCSP para a concesión de obras públicas.

De acordo co indicado no artigo 243 do TRLCSP, se poderán introducir modificacións no proxecto de obra de acordo o establecido no Título V do Libro I e no artigo 249.1.b do citado TRLCSP e o plan económico-financeiro da concesión deberá recoller en todo caso, mediante os oportunos axustes, os efectos derivados do incremento ou diminución dos costes.

De acordo co artigo 106 do TRLCSP, a proposta da modificación solicitada polo adxudicatario do contrato se atopa especificada no artigo 37 do PCAP, do expediente 12242/333, aprobado pola Xunta de Goberno Local con data 08/08/2013.

Para a tramitación da modificación solicitada deberase atender como primeiro paso (artigo 234.3 do TRLCSP), "a recabar do órgano de contratación a autorización para iniciar o correspondentes expediente", o cal foi aprobado pola XGL con data de 13 de febreiro de 2015.

V.- Proposta:

En esencia, o obxecto do proxecto modificado nº 1 do PROXECTO BÁSICO E DE EXECUCIÓN DA OBRA DE CONSTRUCIÓN DUN NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL EN NAVIA, responde a adecuación de solucións técnicas e construtivas que posibilitarán unhas condicións técnicas mais adecuadas tanto a nivel da eficiencia enerxética do edificio, como en relación coa eficiencia dos usos deportivos, así como das prestacións complementarias do complexo deportivo, posibilitando un uso mais racional e adecuado e consecuentemente posibilitando aos usuarios da instalación unha mellora da calidade xeral da mesma, o cal se atopa contemplado na cláusula 37 do PCAP.

Polo exposto en ningún caso a súa modificación, ten incidencia nas condicións de aptitude sobre os posibles licitadores, nin ten incidencia na posibilidade de modificación das posibles ofertas a realizar durante o proceso de licitación. Así mesmo estas modificacións non teñen a consideración de prestacións complementarias ás inicialmente contratadas, así como non teñen a consideración de modificacións que amplían o obxecto do contrato nin incorpora prestacións susceptibles dun aproveitamento independente. De forma xeral a proposta da modificación deste expediente atopase recollida nas previstas na documentación que do proceso de licitación e ademais cumpre coa condición do interese público (art.219 TRLCSP) xa que o obxecto da modificación ten como referencia única a mellora da "eficiencia do proxecto", o cal de maneira directa afecta a mellora da eficiencia enerxética cun comportamento medioambiental mais elevado, e por outro lado a mellora da eficiencia na xestión dos usos deportivos terá unha clara repercusión positiva na oferta do servizo polo cal cumprese a condición do interese público.

En relación a incidencia da solicitude do modificado, a mesma estímase nun incremento da inversión total referida a obra de 822.454,82 euros + IVE. Este incremento centrase fundamentalmente nos seguintes capítulos:

- Modificación das instalacións técnicas enerxéticas cun importe de 453.468,41 euros.
- Modificación e ampliación da cuberta do edificio para cubrir as pistas de Padel, cun importe de 346.546,43 euros.

En relación a obriga de que o plan económico - financeiro da concesión deberá recoller en todo caso, mediante os oportunos axustes, os efectos derivados do incremento ou diminución dos

custes en caso de modificación. A mercantil MQA Navia SL, presentou a oportuna xustificación analizada no presente informe que en resumen atende os seguintes aspectos:

Valoración total de ingresos estimados que percibirá ou poderá percibir o concesionario vinculados á explotación do servizo durante todo o período da concesión:

Prazo máximo establecido no PCAP: 50 anos.

Prazo máximo establecido no contrato de acordo coa oferta do adxudicatario: 49 anos.

	Ingresos pola xestión dos servizos
<u>Proposta PEF do anteprojecto de explotación</u> aprobado pola XGL previo a licitación do contrato. (este PEF contempla o período máximo do prazo do contrato -50 anos) e o inicio da xestión do servizo no ano 2015 cun 80% sobre a proposta de explotación.	100.298.270,00 €
<u>Proposta PEF da oferta do adxudicatario:</u> Este PEF contempla o período ofertado axustado a 49 anos e cunha previsión de inicio da xestión do servizo en marzo do ano 2015, cun 80 % sobre a proposta de explotación para o período deste ano.	130.297.804,00 €
<u>Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras.</u> (Non aprobado). Este PEF contempla o axuste dos ingresos provocados polo retraso derivado do proceso de adxudicación. A aprobación do proxecto e o cumprimento do prazo máximo dos 15 meses para a execución da obra, implican o retraso do inicio da xestión do servizo como mínimo ata o 1 de agosto de 2015 (5 meses mais tarde)	129.410.808,00 €
<u>Proposta PEF presentado co Modificado nº1.</u> (que deberá ser aprobado co modificado nº1). O PEF presentado, co axuste económico en relación o Modificado nº1, contempla a mesma capacidade de ingresos, xa que mantén os prazos para a execución da obra, e polo tanto para o inicio da xestión do servizo.	129.410.808,00 €
Importe total do canon a satisfacer a administración	Total período concesión
Canon inicial de 9.100,00 € anuais (Calculo do PEF 1,4 IPC)	599.388,00 €.

Polo exposto como valor do prezo primitivo do contrato deberá terse en conta a valoración total de ingresos estimados que percibirá ou poderá percibir o concesionario vinculados á explotación do servizo durante todo o período da concesión, que de acordo coa adxudicación se corresponde co importe de 130.297.804,00 €, polo cal o importe total do modificado que ascende a un incremento s/ive de 822.454,82, correspondese porcentualmente a un 0.63 % (o porcentaxe diminuíndo o canon do total dos ingresos non representa un cambio deste porcentaxe, xa que aumentaría en 0,003 %).

Gastos:

	Pagos por explotación	Diferenza
Proposta PEF inicial (adxudicación)	82.774.932,00 €	
Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras (*)	82.188.814,00 €	-586.118,00 €
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	77.781.044,00 €	-4.407.770,00 €
	Total	-4.993.888,00 €

	Pagos por financiación	Diferenza
Proposta PEF inicial (adxudicación)	9.124.664,00 €	
Proposta PEF presentado coa aprobación do	9.124.664,00 €	0,00 €

proyecto e inicio das obras (*)		
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	11.317.953,00 €	-4.993.888,00 €

(*) Esta minoración ten por obxecto axustar o cadro financeiro a desviación producida pola data de adxudicación o cal leva implícito un retraso no inicio da prestación do servizo sobre a previsión inicial. (O retraso do inicio da xestión do servizo como mínimo ata o 1 de agosto de 2015 (5 meses mais tarde)

	Pagos por inversións e imprevistos dotados	Diferenza
Proposta PEF inicial (adxudicación)	2.520.000,00 €	
Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras	2.520.000,00 €	0,00 €
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	2.520.000,00 €	0,00 €

	Saldos s/impuestos sociedades	Diferenza
Proposta PEF inicial (adxudicación)	35.878.208,00 €	
Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras (*)	35.577.330,00 €	-300.878,00 €
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	37.791.811,00 €	-2.214.481,00 €
	Total	2.515.359,00 €

(*) Esta minoración ten por obxecto axustar o cadro financeiro a desviación producida pola data de adxudicación o cal leva implícito un retraso no inicio da prestación do servizo sobre a previsión inicial. (O retraso do inicio da xestión do servizo como mínimo ata o 1 de agosto de 2015 (5 meses mais tarde)

	Saldo Cash Flow	Diferenza
Proposta PEF inicial (adxudicación)	25.886.647,00 €	
Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras	25.676.032,00 €	-210.615,00 €
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	27.180.447,00 €	1.504.415,00 €
	Total	1.293.800,00 €

Rendementos:

Rentabilidade Proxecto	Nivel inversión	TIR	Diferenza
Proposta PEF inicial (adxudicación)	7.246.205,36 €	9,68 %	
Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio das obras	7.246.205,36 €	9,43 %	-0,25 %
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	8.068.660,18 €	9,08 %	-0,35 %
Total	+822.454,82 €		-0,60 %

Rentabilidade del accionista	Nivel inversión	TIR	Diferenza
Proposta PEF inicial (adxudicación)	2.573.005,00 €	9,98 %	
Proposta PEF presentado coa aprobación do proxecto e inicio	2.573.005,00 €	9,55 %	-0,43 %

das obras			
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	2.420.598,00 €	9,69 %	+0.14%
Total	-152.407,00 €		-0,29 %

Sobre o axuste do plan económico financeiro a mercantil MQA; Navia SL, manifesta na súa proposta que:

O incremento dos investimentos aquí expostos co proxecto modificado e as variacións de cada unha das partidas económicas expostas en relación ao anterior plan de viabilidade presentado, son asumidas na súa totalidade pola concesionaria MQA NAVIA S.L., e renuncia a presentar calquera reclamación de desequilibrio económico derivada da devandita modificación.

Documentación que se anexa o expediente:

- ✓ Proxecto modificado nº1 do PROXECTO BÁSICO E DE EXECUCIÓN DA OBRA DE CONTRUCIÓN DUN NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL EN NAVIA”, presentado pola empresa MQA Navia, SL na súa calidade de entidade concesionaria, e redactado por Naos 04 Arquitectos, SLP
- ✓ Memoria xustificativa dos oportunos axustes, os efectos derivados do incremento ou diminución dos custes en caso de modificación sobre o plan económico financeiro, asinada polo responsable de MQA NAVIA SL de data 4 de marzo de 2015.
- ✓ Informe técnico sobre o PROXECTO MODIFICADO Nº1 do Centro Deportivo Municipal de Navia, realizado polos arquitectos municipais, Juan Luis Piñeiro Ferradás e David Carvajal Rodríguez-Cadarso, con data 2 de febreiro de 2015, en relación o axuste as condicións urbanísticas.
- ✓ Informe complementario de aclaración do contido do modificado, redactado por Naos 04 Arquitectos, SLP con data 16 de abril de 2015.
- ✓ Informe da Oficina de Supervisión de Proxecto e Inspección de Obras, asinado polo Enxeñeiro Xefe da Oficina de Supervisión de proxectos con data 22 de abril de 2015.

Por todo o exposto e previamente a sometelo á aprobación da Xunta de Goberno do Concello de Vigo como órgano de contratación, procede o informe xurídico previo, e tamén debe emitir informe de fiscalización favorable, a Intervención Xeral.

Por último, a competencia para a aprobación do expediente, correspóndelle á Xunta de Goberno Local, como órgano de contratación, de conformidade co disposto no apartado sétimo da disposición adicional segunda do TRLCSP.

Por isto, proponse á Xunta de Goberno Local a adopción dos seguintes acordos:

- 1.- Aprobar o proxecto “Modificado nº 1 do PROXECTO BÁSICO E DE EXECUCIÓN DA OBRA DE CONTRUCIÓN DUN NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL EN NAVIA”, presentado pola empresa MQA Navia, SL na súa calidade de entidade concesionaria, e redactado por Naos 04 Arquitectos, SLP. Dito proxecto ascende a unha inversión na obra de 8.068.660,18 € (s/íve), o cal supón un incremento do coste da inversión de 822.454,82

euros (s/ive), sobre o importe aprobado inicialmente que contemplaba unha inversión na obra de 7.246.205,36 € (s/ive), de acordo coa seguinte referencia:

	Anteproxecto da proposta adxudicada	Proxecto aprobado XGL	Proposta modificado nº1
PEC	6.672.590,36 €	6.672.590,36 €	7.495.045,18 €
Redacción	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €
Dirección obra	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €
Dirección exec. material	60.000,00 €	60.000,00 €	60.000,00 €
Licencias taxas e outros	219.615,00 €	219.615,00 €	219.615,00 €
Gastos posta en funcionamento	74.000,00 €	74.000,00 €	74.000,00 €
Total de gastos	573.615,00 €	573.615,00 €	573.615,00 €
Total investimento: (s/ive)	7.246.205,36 €	7.246.205,36 €	8.068.660,18 €

O cal correspondese cos seguintes importes en relación o modificado

PROXECTO MODIFICADO Nº1	IMPORTE S/IVE
Importe proxecto orixinal	6.672.590,36 €
Aumento debido a novas unidades de prezos	579.027,94 €
Aumento debido a incrementos en mediciones	243.426,88 €
Total incremento de coste do modificado	822.454,82 €
Importe proxecto modificado nº1 (s/ive)	7.495.045,18 €

- 2.- Acordar a modificación do contrato do CONTRATO XESTIÓN DE SERVIZOS PÚBLICOS CON EXECUCIÓN DE OBRA, A TRAVÉS DA MODALIDADE DE CONCESIÓN PARA O NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL DE NAVIA, correspondente o (expediente 12242-333), e aprobar o plan económico-financieiro presentado pola empresa MQA Navia, SL na súa calidade de entidade concesionaria con data 4 de marzo de 2015, e que se recolle como anexo a este expediente. Dito PEF, que terá a condición de definitivo, correspondese coa adaptación do PEF presentado pola empresa con data 7 de xullo de 2014, trala aprobación pola Xunta de Goberno Local en sesión do 16/05/2014 do proxecto de obra definitivo, e o actual proxecto modificado nº1, coa condición expresa formulada pola concesionaria de os incremento dos investimentos vinculados a proposta do modificado nº1 da obra que contén o presente expediente, así como as variacións de cada unha das partidas económicas expostas en relación ao citado plan de viabilidade presentado, son asumidas na súa totalidade pola concesionaria MQA NAVIA S.L., e renuncia a presentar calquera reclamación de desequilibrio económico derivada da devandita modificación. O PEF que se aproba correspondese cos seguintes datos xerais:

Ingresos:

	Ingresos pola xestión dos servizos
Proposta PEF presentado co Modificado nº1.	129.410.808,00 €

Gastos:

	Pagos por explotación
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	77.781.044,00 €
	Total

	Pagos por financiación
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	11.317.953,00 €
	Pagos por inversións e imprevistos dotados

Proposta PEF presentado co Modificado nº1	2.520.000,00 €
	Saldos s/impostos sociedades
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	37.791.811,00 €
	Saldo Cash Flow
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	27.180.447,00 €

Rendementos:

Rentabilidade Proxecto	Nivel inversión	TIR
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	8.068.660,18 €	9,08 %
Rentabilidade del accionista	Nivel inversión	TIR
Proposta PEF presentado co Modificado nº1	2.420.598,00 €	9,69 %

- 3.- Notificar o presente acordo á mercantil MQA NAVIA, SL., na súa condición de entidade concesionaria do CONTRATO XESTIÓN DE SERVIZOS PÚBLICOS CON EXECUCIÓN DE OBRA, A TRAVÉS DA MODALIDADE DE CONCESIÓN PARA O NOVO CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL DE NAVIA, correspondente o (expediente 12242-333), ao obxecto de que proceda á formalización da modificación contractual acordada.
- 4.- A mercantil MQA NAVIA, SL., deberá proceder a axustar o importe da garantía definitiva conforme o establecido na cláusula 22 do PCAP, en relación o 5% sobre o novo valor estimado do contrato en relación o incremento da inversión do modificado dun importe de 822.454,82 euros (s/ive), antes da sinatura de formalización do modificado aprobado por este expediente.

Acordo

A Xunta de Goberno local aproba a proposta contida no precedente informe.

E sen ter máis asuntos que tratar, o Sr. presidente rematou a sesión ás nove horas dez horas e corenta minutos. Como secretaria dou fé.

me.

O ALCALDE

A CONCELLEIRA-SECRETARIA
DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL,

Abel Caballero Álvarez.

M^a Jesús Lago Rey.