



CONCELLO DE VIGO

Expte. 1783/1102

ACTA DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL
Sesión do 15 de novembro de 2024

ASISTENTES:

Membros :

D. Abel Caballero Álvarez
D^a M^a Carmen Silva Rego
D. Francisco Javier Pardo Espiñeira
D^a Elena Espinosa Mangana
D^a. Ana M.^a Mejías Sacaluga
D. Angel Rivas González
D. Jaime Aneiros Pereira
D^a Yolanda Aguiar Castro

NON ASISTEN:

D^a M^a José Caride Estévez
D^a Patricia Rodríguez Calviño

Na Casa do Concello de Vigo, ás trece horas e quince minutos do día quince de novembro de dous mil vinte e catro e baixo a presidencia do Excmo. Sr. alcalde, Sr. Caballero Álvarez, coa asistencia dos concelleiros/as anteriormente citados, actuando como Secretaria a concelleira, Sra. Aguiar Castro, 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.

Está tamén presente por invitación a secretaria de Goberno local.

A Xunta de Goberno Local adopta os seguintes acordos:

1(928).- RATIFICACIÓN DA URXENCIA.

A Xunta de Goberno local ratifica a urxencia da sesión segundo consta nas dilixencias dos servizos incorporadas nos expedientes que se someten a aprobación na presente sesión.

Antes do tratamento dos asuntos para a súa aprobación, os membros da Xunta de Goberno Local presentes manifestan non estar incurso en causa de incompatibilidade ni conflito de intereses, nos termos establecidos no modelo aprobado para a Xunta de Goberno Local por Resolución da Concellería Delegada de Xestión Municipal de data 24.02.2021, e de conformidade co Plan de Integridade na Contratación, aprobado pola Xunta de Goberno Local en data 12.12.2020, e o

seu Desenvolvemento Operativo aprobado por resolución da Concellería Delegada de Xestión Municipal de data 17.12.2019.

2(929).- AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DO USO PRIVATIVO DO EDIFICIO MUNICIPAL DENOMINADO HOTEL E ANEXOS, NO COMPLEXO DO AUDITORIO-PAZO CONGRESOS "MAR DE VIGO", PARA A ACTIVIDADE DE HOSTELERÍA. EXPTE. 21998/240.

Visto o informe xurídico de data 14/11/2024 e o informe de fiscalización do 15/11/2024, sométese a aprobación o informe-proposta de data 14/11/2024, asinado polo xefe de Patrimonio e conformado pola concelleira da Área de Goberno, que di o seguinte:

Normativa de aplicación:

- LRBRL (Lei 7/1985, de de 2 de abril , reguladora das Bases de Réxime Local).
- LPAAPP (Lei 33/2003, de 3 novembro, de Patrimonio das Administracións Públicas).
- LCSP (Lei 9/2017, de 8de novembro, de Contratos do Sector Público
- LPACAP (Lei 39/2015 de 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Publicas).
- LALG (Lei 5/1997, de 22 de xullo, da Administración Local de Galicia).
- TRRL (R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, Texto Refundido das Disposicións Legais Vixentes en materia de réxime local).
- RXLPAP (R.D. 1373/2009, de 28 de agosto, Regulamento Xeral da Lei de patrimonio das Administracions Publicas).
- RBEL (R.D.1372/1986, de 13 xuño, do Regulamento de Bens das Entidades Locais).

Antecedentes:

Primeiro.- O 31 de marzo do 2024 finalizou o contrato de arrendamento do inmovible municipal sito no Complexo do Auditorio Mar de Vigo, na Avda. de Beiramar desta cidade, subscrito coas sociedades BOREALIS HOTELS S.L.U. e HOTELES TURÍSTICOS REUNIDOS en data 17/02/2017, para seu uso como hotel de categoría de 4 estrelas, atopándose na actualidade en fase de entrega do inmovible e liquidación do contrato.

O representante legal de BOREALIS HOTELS S.L.U. solicitou no seu escrito presentado en data 9/08/2024 a continuación no inmovible do desenvolvemento da actividade de hostalería, estimando



CONCELLO DE VIGO

Expte. 1783/1102

que resultaría beneficiosa para a administración municipal, en tanto non se convoque un novo concurso para a concesión do hotel.

Segundo.- A teor de dita solicitude, ordenouse pola Concelleira delegada de Patrimonio, o 4 de outubro do 2024, o inicio do correspondente procedemento administrativo para o otorgamento, de se lo caso, dunha autorización ou concesión administrativa para o uso privativo do dominio publico municipal.

Terceiro.- Na tramitación do expediente foi emitido informe polo arquitecto técnico municipal en data 7/11/2024 no que sinala:

1. IDENTIFICACIÓN DO INMOBLE. DESCRICIÓN. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS. ESTADO ACTUAL

1.1. IDENTIFICACIÓN DO INMOBLE

Inmable situado no número 59 da avenida Beiramar, con fachadas á avenida Beiramar, rúa Jacinto Benavente e rúa Juan Ramón Jiménez (praza). Con referencia catastral 2057909NG2725N001OF. A edificación está sobre unha parcela cunha superficie de 2.236,00 m².

Os seus linderos son:

- Noroeste: Avenida de Beiramar e solar n.º 59 de “Pereira Produtos do Mar, S.A.”.
- Sueste: Rúa Jacinto Benavente.
- Nordés: Rúa Juan Ramón Jiménez.
- Suroeste: Solar n.º 59 de “Pereira Produtos do Mar, S.A.” e solar n.º 61 de “Repsol Comercial de Produtos Petrolíferos”.

A parcela está inscrita no Rexistro da Propiedade número 5 de Vigo, no tomo e libro 1.487, folio 88, leira 77.823, inscrición 2ª. Sobre ésta figuran as seguintes fincas:

Finca UNO. N.º 83935. APARCAMENTO do edificio número 59 da Avenida Beiramar, complexo inmobiliario destinado principalmente a albergar o hotel do complexo auditorio-palacio de congresos “MAR DE VIGO”. Está emplazado na pranta sóto (-3,55), con unha superficie de 787,00 m² para 25 prazas de aparcamento.

Finca DOS. N.º 83936. HOTEL, do edificio número 59 da Avenida Beiramar, complexo inmobiliario destinado principalmente a albergar o hotel do complexo auditorio-palacio de congresos “MAR DE VIGO”. Está emplazado no SÓLIDO B. Componse das seguintes plantas e niveis:

- *Planta sóto, a cota -3,55*
- *Planta baixa, a cota +0,00*
- *Planta primeira, a cota +3,95*
- *Planta segunda, a cota +7,60*
- *Planta terceira, a cota +11,12*
- *Planta cuarta, a cota +14,52*
- *Planta quinta, a cota +17,92*

- Planta sexta, a cota +21,32
- Planta séptima, a cota +24.82

Todo o conxunto ten unha superficie construída de 8.365,00 m².

E como complemento a o aparcamento da finca UN:

Finca N.º 83930. APARCAMENTO do número 57 da avenida Beiramar, que forma parte do complexo, situado no sótano (cota -3,55), ocupando tanto o espazo baixo o sólido A, como o subsolo das rúas Jacinto Benavente e Juan Ramón Jiménez. Con unha capacidade de 287 prazas de aparcamento. Destas prazas, e necesario dispor cinco para o uso do hotel, tal como se definen no plano adxunto.

1.2. DESCRICIÓN DO INMOBLE (BLOQUE B)

A edificación, con uso hostaleiro actualmente (bloque B), está formado polas seguintes plantas, cos usos e superficies que se definen a continuación:

- Planta soto (cota -3,55). Destinada a garaxe, núcleos de comunicación e instalacións xerais, cunha superficie construída de 940,00 m². que forma parte do aparcamento do conxunto do Auditorio-Palacio de Exposicións Mar de Vigo, ao que esta unido e dispón de ramplas de acceso comúns.

- Planta baixa (cota +0,00). Destinada a uso hostaleiro, distribuído con vestíbulo, recepción, cafetería e espazos complementarios (accesos, aseos, instalacións etc.)/ etc.), cunha superficie construída de 1.032,00 m². Ademais, existen dous locais comerciais independentes ao edificio hostaleiro.

- Planta primeira (cota +3,95). Destinada a uso hostaleiro, coa seguinte distribución: cociña, comedores, ximnasio e espazos complementarios (accesos, aseos, instalacións etc.)/ etc.), cunha superficie construída de 1.305,00 m².

- Planta segunda (cota +7,60). Destinada a uso hostaleiro, coa seguinte distribución: Núcleos de comunicación, distribuidores, salón social e 18 habitacións e espazos complementarios. Cunha superficie construída de 1.108,00 m².

- Planta terceira (cota +14,52). Destinada a uso hostaleiro, coa seguinte distribución: Núcleos de comunicación, distribuidores e 23 habitacións e espazos complementarios. Cunha superficie construída de 1.030,00 m².

- Planta cuarta (cota +17,92). Destinada a uso hostaleiro, coa seguinte distribución: Núcleos de comunicación, distribuidores e 23 habitacións e espazos complementarios. Cunha superficie construída de 1.030,00 m².

- Planta quinta (cota +21,32). Destinada a uso hostaleiro, coa seguinte distribución: Núcleos de comunicación, distribuidores e 23 habitacións e espazos complementarios. Cunha superficie construída de 1.030,00 m².

- Planta sexta (cota +24,82). Destinada a uso hostaleiro, coa seguinte distribución: Núcleos de comunicación, distribuidores e 11 habitacións con terraza exterior e espazos complementarios. Cunha superficie construída de 647,00 m².

Esta edificación hostaleira forma parte do complexo auditorio-palacio de congresos "MAR DE VIGO" que, á súa vez, constitúese en réxime de propiedade horizontal, dividíndoo en dúas fincas:

Finca 1. APARCAMENTO. (cota -3,55) cunha superficie construída de 787,00 m² para un total de 25 prazas de garaxe e cuartos de instalacións. Con accesos rodados e peonís compartidos co resto do complexo.

Finca 2. HOTEL. Emprazado no sólido B cunha superficie construída de 8.365,00 m²(...)

Conta con acceso público desde a praza pública na rúa Juan Ramón Jiménez (+0,00) e desde o aparcamento do soto (-3,55).



CONCELLO DE VIGO

Expte. 1783/1102

Por outra banda, hai que deixar constancia que en todo o complexo, existen espazos e instalacións de uso compartido por todo o complexo MAR DE VIGO. Nos cadros contiguos recóllense os espazos e instalacións comúns a varios usos con referencia á zona do edificio na que se atopan fisicamente emprazados e aos usos aos que dan servizo.(...)

1.3. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS E ESTADO ACTUAL

A edificación (HOTEL), co resto do complexo foi construído no ano 2011, formado por:

- *Cimentación e Estrutura: Formigón Armado.*
- *Cubertas: Planas visitables.*
- *Fachadas: Muro Cortina. Aluminio.*
- *Instalacións: Gas cidade, Climatización, Prevención incendios, Seguridade e vixilancia.*

O edificio (bloque B) foi creado para hotel e segue o mesmo uso ata a actualidade. Non se executaron obras que modifiquen o estado orixinal do mesmo.

É un hotel con categoría de 4 estrelas en bo estado de mantemento, dispoñendo os seguintes usos:

- *Soto: 30 prazas de aparcamento e instalacións xerais do complexo.*
- *Planta baixa: vestíbulo, recepción e espazos complementarios.*
- *Planta primeira: cociña, comedor e espazos complementarios.*
- *Planta segunda: salón, 18 habitacións e espazos complementarios*
- *Planta terceira a sétima: 103 habitacións e espazos complementarios.*

Segundo visita virada con data, 21 de outubro de 2024 púidose comprobar que as instalacións, habitacións e espazos complementarios atópanse en bo estado.

2. VALORACIÓN ECONÓMICA E ESTIMACIÓN DO CANON POR USO PRIVATIVO

IDENTIFICACIÓN FÍSICA

Inmable situado en avenida de Beiramar número 59, da cidade de Vigo, dentro dun complexo que inclúe Palacio de Congresos e Auditorio, actualmente destinada a uso hostaleiro con categoría de catro estrelas.

Edificación illada, excepto o soto compartido con todo o complexo, formada por soto, planta baixa e sete plantas altas, con 121 habitacións e 30 prazas de garaxe.

Está situado nunha contorna de carácter urbano, cun nivel de renda medio/alto, cun uso predominante residencial e industrial. O grao de consolidación é do 75%, cun nivel de ocupación alto. Dispón dun equipamento e transporte suficiente no seu ámbito máis próximo.

A edificación ten unha superficie construída de 9.152,00 m², executado no ano 2011. E cun estado de conservación medio/alta acorde coa súa antigüidade.

INFORMACIÓN DE MERCADO

Co fin de determinar un valor do inmable realizouse un estudo de mercado da oferta actual de hoteis de 4 estrelas no concello de Vigo, que están dentro do segmento do hotel que se pretende valorar.

Á vista do grao de consolidación do turismo na zona non é previsible un aumento de oferta hostaleira que poidan afectar a curto prazo á ocupación deste establecemento.

O hotel polas súas características de deseño, funcionalidade, calidade construtiva e nivel de acabados, mantén unhas boas condicións fronte á oferta potencialmente competitiva, sobre todo pola súa localización dentro do complexo do Palacio de Congresos e auditorio, ademais da súa proximidade á zona centro, mantén unhas boas condicións fronte á oferta potencialmente competitiva.

A estacionalidade da demanda turística caracterízase por unha ocupación fundamentalmente na época estival (maio a setembro), aínda que se aprecia un crecente escalonamiento ao longo de todo o ano, con altos índices de ocupación en períodos de semana santa e, sobre todo, en época de nadal-fin de ano.

Os datos solicitados sobre o grao de ocupación porcentual, segundo estatísticas INEbase, Sector Hostalería e Turismo, no que se refire a aloxamentos hostaleiros para Vigo é de

	2021	2022	2023
Ocupación por habitacións	52,96	62,39	62,04
Ocupación por prazas	43,31	53,64	52,53

Polo que para este inmovible adoptouse a ocupación media por ano seguinte:

Ocupación por habitación: 62%, equivalente a 27.382 habitacións ao ano.

Ocupación por prazas: 52%, equivalente a 45.931 estancias ao ano.

A información estatística determina un crecemento da demanda nos últimos anos post-pandemia. E estímase que podería manterse, de non aparecer factores que leven á economía a un período de recesión. O atractivo turístico da zona, baseado nos valores naturais, culturais e gastronómicos determinan uns fluxos regulares de visitantes que non fan prever alteracións importantes na explotación do negocio.

Os prezos actuais adoptados neste informe para este inmovible son:

HABITACIÓN	T. ALTA	T. BAJA	T. MEDIA
DOBLE	150,00€	72,00 €	85,00 €

VALORES TÉCNICOS

1. VALOR DE REEMPLAZAMIENTO

	Valores a nuevo		Depreciación			Valor actual	
	(€/m ²)	€	%	(€/m ²)	€	(€/m ²)	€
Valor Suelo	48,60	444.565,00	-	-	-	48,60	444.565,00
Coste construcción	1.202,00	11.000.704,00	16,00	192,32	1.760.112,00	1.009,68	9.240.592,00
Gastos necesarios	141,50	129.4653,00	16,00	22,60	207.145,00	118,80	1.087.508,00
V. Reemplazamiento	1.285,30	11.762.943,00	15,50	199,20	1.823.089,00	1.086,10	10.772.665,00
Mobiliario-Instalaciones	89,60	820.000,00	10,00	9,00	82.000,00	80,60	738.000,00
TOTAL							11.510.665,00 €

2. VALOR DE MERCADO DE LA EXPLOTACIÓN

(...)

VALORES POR ACTUALIZACIÓN

Renta neta do ano tipo (€/año) 1.227.920,00 €



CONCELLO DE VIGO

Expte. 1783/1102

Valor actualizado do inmovible 14.080,400,00 €

VALOR DE TASACIÓN

Superficie construída 9.152,00 m².
Valor de solo e replazamento 11.510.665,00 €
Valor mercado (Rentas explotación) 14.080.400,00 €

Se estima un valor de tasación intermedio entre o valor de replazamento e o valor de explotación.

Po lo tanto, o valor de tasación e de 12.795.532 Euros

ESTIMACIÓN DO CANON POR USO PRIVATIVO

Con respecto á estimación de canon correspondente, segundo o disposto ao artigo 64 da “Lei 25/1998, do 13 de xullo, de modificación do réxime legal das Taxas estatais e locais e de reordenación das prestacións patrimoniais de carácter público”, o canon ou tipo de gravame que lle corresponde ao ben de dominio público é dun 5% sobre o valor de mercado do ben. Polo que neste caso pódese aplicar un canon de 639.775,00 Euros/ano.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA E A SUA ADECUACIÓN A O USO DE HOTEL

A parcela onde se atopa situado o edificio para hotel, como todo o conxunto do Palacio de exposicións e auditorio, con respecto á normativa urbanística vixente, o Instrumento de Ordenación Provisional, aprobado en data 24/07/2008, cualifica o chan como Urbano Consolidado, Sistema Xeral de Equipamentos, SX/EQ-DC/C04/0 MUSEO DO MAR: Cumprirá co regulado na Ordenanza 13 da Normativa Urbanística, concretamente ás condicións especiais dos Sistemas Xerais (Sección 10º do Capítulo 8.13).

A edificación obtivo autorización municipal de obra en base ao PGOU/93, dentro do Plan Especial do Porto de Vigo, coa ORDENANZA 9 Orillamar. Comprende as mazás consolidadas entre a rúa Jacinto Benavente e a Avda. de Orillamar, así como os peiraos e dársenas na fronte marítima correspondente a esta zona. Entre os usos autorizados están os os de industria frigorífica, abastecemento de buques, oficinas, comercial e industria naval, e toléranse os usos dotacionais, industria alimentaria e estacións de servizo.

A normativa do PGOU 93 esixe que se vinculen aparcamentos na proporción de 1 praza cada 4 camas. No noso caso temos 121 habitacións, o que corresponden 30 prazas de aparcamento.

Con data 21 de novembro de 2000 apróbase definitivamente a Modificación Puntual do Plan Especial do Porto de Vigo, quedando a parcela coa cualificación urbanística de Chan Urbano consolidado, coa Ordenanza 9. ORILLAMAR. Autorízanse os usos mencionados no parágrafo anterior e, ademais, no subámbito 9A (conxunto de parcelas outorgadas no seu día en concesión administrativa ao grupo de empresas MAR) autorízase ademais a construción dun Auditorio-Palacio de Congresos de Vigo, e no que, co límite de edificabilidade existente, que é de 4,5 m²/m², permitírase a ordenación volumétrica.

No Pleno do 06 de xuño de 2003, apróbase definitivamente a segunda modificación puntual do PEP. A parcela séguese mantendo coa Ordenanza 9, subámbito 9A, onde se autoriza ademais a construción dun Auditorio-Palacio de Congresos, con instalacións complementarias municipais, así como o uso dotacional e hostaleiro.

O hotel ten a cualificación de catro estrelas, regulado polo Decreto 57/2016, do 12 de maio, polo que se establece a ordenación dos establecementos hostaleiros. Ten por obxecto a ordenación dos establecementos hostaleiros situados no ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia. Nesta normativa fíxanse as condicións e equipamentos mínimos que deben dispoñer os establecementos hostaleiros en función das estrelas que teñan,(...)

4. CONDICIÓN TÉCNICAS QUE DEBE CUMPRIR O HOTEL

Tal como ponse de manifesto no apartado anterior, a edificación destinada a uso hostaleiro cumpre con todas as condicións técnicas mínimas que determina o Decreto 57/2016, do 12 de maio, polo que se establece a ordenación dos establecementos hostaleiros coa categoría de catro estrelas.

Por outra banda, a configuración do hotel e as súas instalacións axústanse ao proxecto de obra, polo cal obtivo a autorización para o inicio de actividade. Dispoñendo de 30 prazas de aparcamento para uso exclusivo, que son as mínimas necesarias polo número de habitacións.

Por tanto, o inmovible, tal como atópase na actualidade, cumpre coas condicións técnicas para manter o desenvolvemento da actividade hostaleira.

5. VALORACIÓN TÉCNICA SOBRE MANTEMENTO DA ACTIVIDADE HOSTALEIRA

A edificación, actualmente, está a desenvolver a actividade hostaleira, para o que foi construído. Segundo visita virada ao inmovible comprobouse visualmente, que o estado actual dos servizos e instalacións é moi bo.

Se se pecha a actividade ata que se defina o destino do inmovible, haberá que parar toda a maquinaria existente e peche de instalacións e está suficientemente demostrado que a falta de mantemento programado de forma periódica é a mellor ferramenta para acelerar o envellecemento do edificio.

O reinicio da actividade hostaleira (se se pechan as súas instalacións) xerará uns gastos adicionais para a posta a piques de todos os seus equipos.

Por tanto, a xuízo do técnico que subscribe, non é aconsellable, en absoluto, o peche da actividade hostaleira actual.

Cuarto.- Polo servizo de Patrimonio redactouse o Prego de Cláusulas Administrativas Particulares que rexeran a adxudicación, en rexime de concurrencia, o aproveitamento privativo, mediante a instalación e explotación dunha actividade hoteleira (categoría de 4 estrelas ou superior), da edificación denominada HOTEL e aparcamento anexo, como parte do Complexo do Auditorio Mar de Vigo, sito no n.º 59 da Avda de Beiramar.

Fundamentos de dereito:

Primeiro.- O Concello de Vigo é titular do edificio sito no n.º 59 da Avda. Beiramar (reflexado na Pdad n.º 3199 Ep. I do IMBD), que forma e é parte integrante do Complexo do Auditorio Mar de Vigo, de natureza demanial.

Descrición dos bens obxeto da autorización:

- Edificio denominado Hotel, sito no n.º 59 da Avda. Beiramar de Vigo duns 8.3665.00 m2 contruidos e nove prantas.
- Aparcamento sito no sotano do edificio n.º 59 da Avda. Beiramar de Vigo, dunha superficie construída de 787,00 m² e capacidade de 25 prazas.
- Aparcamento (cinco prazas) sito no sotano do edificio n.º 57 da Avda. Beiramar de Vigo, identificadas no plano anexo ó informe técnico de data 7/11/2024



CONCELLO DE VIGO

Expte. 1783/1102

Segundo.- Os inmobles obxeto da autorización administrativa manterán a súa natureza de bens de dominio público, condición e calificación que se estende a todos os bens e instalacións que forman parte dos mesmos, e destinaranse exclusivamente aos fins para os que outorgase a autorización.

A natureza demanial co que figura o edificio municipal obxeto de autorización, existe en atención a dita calificación, a suxección aos principios e rexime xurídico de aplicación dos bens de dominio público (art. 5 e 6 LPAP), debéndose naqueles casos nos que se prevea o acceso ou utilización privativa ou especial por terceiros que exclúan ou limiten o xeral que corresponde a ditos bens pola súa natureza xurídica, atender o rexime xurídico previsto na normativa reguladora do patrimonio das Administracións públicas, co outorgamento do título habilitante que no seu caso resulte procedente (art. 84 LPAAPP).

Consecuentemente, no presente caso, a utilización por terceiros do inmovible municipal, precisa a obtención previa da correspondente autorización administrativa para o aproveitamento e uso dos bens de natureza demanial, título habilitante a outorgar polo procedemento e nas condicións previstas na normativa reguladora do patrimonio das AAPP.

Neste caso, o título habilitante necesario sería a autorización administrativa, dado que o uso privativo non excederá de catro anos e o inmovible dispón das condicións técnicas para o mantemento e desenvolvemento da actividade hostaleira para o que cederase, tal como se reflicte no informe técnico. (artigo 86.2 LPAP).

Terceiro.- O outorgamento desta autorización demanial estará suxeito ás condicións xerais e particulares contempladas na normativa do patrimonio das AAPP e, entre outras, as establecidas no artigo 92.7 LPAP que regula: o réxime de uso do inmovible; o económico a que queda suxeita a autorización; a garantía a prestar; a asunción dos gastos de conservación e mantemento, impostos, taxas e demais tributos, así como o compromiso de utilizar o ben segundo a súa natureza e de entregalo no estado en que se recibe; o compromiso da previa obtención de cantas licenzas e permisos requira o uso do ben; a asunción da responsabilidade derivada da ocupación (formalización da oportuna póliza de seguro, aval bancario, ou outra garantía); a aceptación da revocación unilateral pola administración, sen dereito a indemnizacións, por razóns de interese público; as facultades inspectoras do Concello sobre o ben obxecto de autorización; o prazo e réxime de prórroga; e as causas de extinción.

Dacordo co disposto, elaborouse pola Xefatura de Patrimonio o correspondente prego de cláusulas administrativas particulares que rexirán a autorización administrativa para a ocupación privativa do dominio público municipal, contendo no seu clausulado as condicións e requisitos esixidos regulamentariamente.

Entre as cláusulas administrativas contidas no Prego, podese facer mención, entre outras, ás seguintes:

- Prazo: a autorización otorgase polo prazo de dous anos, prorrogable por anualidades ata un máximo de dúas. Neste caso, a brevedade do prazo polo que concedese responde ao feito de que estase a realizar diversas dilixencias respecto o inmovible municipal, que poderían condicionar o seu destino, sendo conveniente, neste periodo transitorio que media ata a resolución do que proceda respecto ao destino final do inmovible, manter a actividade de hostelería no Complexo do Auditorio Mar de Vigo do que forma parte integrante o edificio municipal, que según a valoración técnica feita polos servizos municipais é o mais aconsellable, o sinalar que *A edificación, actualmente, está a desenvolver a actividade hostaleira, para o que foi construído. Segundo visita virada ao inmovible comprobouse visualmente, que o estado actual dos servizos e instalacións é moi bo. Se se pecha a actividade ata que se defina o destino do inmovible, haberá que parar toda a maquinaria existente e peche de instalacións e está suficientemente demostrado que a falta de mantemento programado de forma periódica é a mellor ferramenta para acelerar o envellecemento do edificio. O reinicio da actividade hostaleira (se se pechan as súas instalacións) xerará uns gastos adicionais para a posta a piques de todos os seus equipos. Por tanto, a xuízo do técnico que subscribe, non é aconsellable, en absoluto, o peche da actividade hostaleira actual.*
- Canon: O cálculo ou estimación do seu importe, atópase xustificado e motivado no apartado 2 do informe técnico, e seu método de cálculo realizase a partir da tasación do inmovible que contén o mesmo.
- Criterios de adxudicación: Establecense dous criterios; por unha banda o criterio predominante do maior canon ofertado respecto o inicial previsto (80 puntos); e por outra banda, valorase unha memoria de actividades de promoción turística para dar a coñecer o hotel, o Complexo do auditorio Mar de Vigo, e a cidade de Vigo (20 pto). Tendo en conta que o Hotel forma parte do complexo Auditorio Mar de Vigo (espacio artístico e cultural referente para a cidade) isto permitirá a súa posta en valor, a nivel nacional como internacional, no sector turístico, sociocultural ou na organización de reunións e congresos, tanto respecto a dito complexo como a cidade de Vigo en xeral.
- Pólizas: Entre outras obrigas, o autorizado debera surcribir unha póliza de danos ao inmovible municipal por un importe que cubra a tasación deste contida no informe técnico. Así mesmo se lle esixe unha póliza de responsabilidade civil e profesional para cubrir posibles danos a tercei-



CONCELLO DE VIGO

Expte. 1783/1102

ros usuarios na prestación da súa actividade de hostelería.

- Infraccións e sancións: Neste senso, establececese a aplicación no presente caso das infraccións e sancións establecidas no art. 192 e 193 da LPAP, e así mesmo tipifícanse como infraccións outras actuacións do autorizado contidas no prego de cláusulas administrativas, dispoñéndose igualmente a sanción correspondente, en cada caso.
- Contemplase a facultade desta administración para deixar sen efecto, anticipadamente e de xeito unilateral, a autorización por razóns de interese público.

Cuarto.- De conformidade co disposto no art. 9 da LCSP, o presente contrato se atopa excluído do ámbito de aplicación da citada norma de contratación, rexíndose pola súa normativa específica salvo nos casos nos que expresamente se declaren de aplicación as prescricións da lei de contratos. Supletoriamente se aplicarán as restantes normas de Dereito Administrativo e no seu defecto, as normas de Dereito Privado.

Quinto.- O otorgamento da autorización efectuarase en réxime de concurrencia, según o establecido no art. 93.1 da LPAP e concordantes do RBEL. Adxudicarase mediante tramitación ordinaria (art. 156 e ss da LCSP) coas especificacións propias da normativa patrimonial aplicable, neste senso, o prazo de presentación de ofertas será o sinalado polo art.96.4 da LPAP, de 30 días hábiles.

Sexto.- A competencia para a resolución do presente expediente correspóndelle á Xunta de Goberno Local, conforme ó previsto na Disposición adicional segunda parágrafo 3º do TR da Lei de Contratos do Sector Público.

A vista das anteriores circunstancias, e previo informe xurídico favorable e da Intervención Xeral, se propón á Xunta de Goberno Local como órgano de contratación, en uso das facultades que lle confire a lexislación vixente, a adopción do seguinte **acordo**:

1º.- "Aprobar o prego de cláusulas administrativas particulares redactado polo Xefe de Servizo de Patrimonio de data 14 de novembro do 2024, que rexirá a autorización administrativa para o aproveitamento privativo do inmovible chamado "Hotel" e aparcamento anexo, no complexo Auditorio Mar de Vigo, sito na avda Beiramar n.º 59 de Vigo.

2º.- Abrir o procedemento licitatorio para selección do adxudicatario na forma prevista na lexislación vixente.”.

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 trece horas e vinte minutos. Como secretaria dou fe.

SGF/me.

A CONCELLEIRA-SECRETARIA DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL,
Yolanda Aguiar Castro.

O ALCALDE
Abel Caballero Álvarez