

EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN N°:**TIPO DE CONTRATO:** Privado. Procedimiento negociado sin publicidad.**OBJETO:** Alquiler de dos solares en la C/ Costeta núm. 3 de Calvià Vila para aparcamiento público**ÓRGANO DE CONTRATACIÓN:** La Junta de Gobierno Local**MEMORIA JUSTIFICATIVA****1. Introducción**

Desde el Departamento de Vías y Obras se están llevando a cabo los pertinentes trámites administrativos encaminados a la formalización de la adjudicación del contrato de obras del "Área de Rehabilitación Integral de Calvià Vila (Fase I)". El objetivo de dicho proyecto es la semipeatonalización de la C/ Major, cuestión que conllevará la supresión de un número de plazas de estacionamiento. Esta supresión obligará a los residentes y visitantes a buscar aparcamientos alternativos en las calles adyacentes.

2. Descripción de la situación actual**a. Situación en la Institución**

Dado que el objetivo del proyecto es la recuperación del espacio público para convertirlo en un espacio de convivencia, ocio y de otros múltiples usos, es urgente acondicionar nuevos espacios que posibiliten aparcamiento público, dado que la insuficiencia de éstos en Calvià Vila, y especialmente en el ámbito de actuación de las obras, es notoria.

b. Marco normativo

Contrato privado (art. 26) de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

3. Objeto del contrato

Alquiler de dos solares en la C/ Costeta núm. 3 de Calvià Vila para destinarlo a aparcamiento público. Estos solares se dividen en los siguientes lotes:

Lote 1.- Finca 7700044DD5870S0001WU

Parcela situada en la calle Costeta, 3 de Calvià Vila, cuyo titular es D. Jaime Pallicer Oliver. La finca está inscrita con el número 4997 de Calvià, folio 61 del libro 112 del tomo 4312. Tiene una cabida de 621,60 m2 según levantamiento planimétrico de diciembre de 2018. Se encuentra libre de cargas, y tiene a su favor el acceso a través de un camino de paso que atraviesa la parcela delantera que linda con el vial de la finca siguiente.

Lote 2.- Finca 7700003DD5870S0001JU

Parcela lindante con la calle de sa Costeta, 3 A de Calvià Vila, cuya titular es D^a María Isabel García Amengual. La finca está inscrita con el número 8391 de Calvià 2, folio 101 del libro 199 del tomo 4399. Tiene una cabida de 674,32 m2 según levantamiento planimétrico de diciembre de 2018. Se encuentra libre de cargas, aunque con un camino de acceso cedido a la parcela anterior.

4. Análisis Técnico

a. Consideraciones técnicas y requerimientos

Como circunstancias favorables a tener en cuenta sobre dichas fincas debe tenerse en cuenta que:

- a) Dichas parcelas, por sus características físicas (en especial, por su ubicación) y ante la falta de otros espacios que puedan ser destinados a tal finalidad, es óptima para ser utilizada como espacio de aparcamiento público en superficie de vehículos.
- b) Que por el arquitecto técnico municipal se ha redactado un informe pericial sobre las obras de acondicionamiento a ejecutar, la capacidad del aparcamiento y el precio a satisfacer en razón de la posibilidad de uso.
- c) Que en dichas parcelas no hay construcciones, por lo que las labores de acondicionamiento de las mismas para la labor de aparcamiento serían sencillas.

5. Análisis Económico

a. Valor Estimado

Se ha tenido en cuenta para el cálculo la duración prevista de 20 años, y la posible prórroga de hasta dos años, de cada uno de los lotes, lo que da un valor estimado de seiscientos cuarenta y siete mil quinientos noventa y seis euros con treinta y seis céntimos (647.596,36 euros).

b. Viabilidad

No compromete las principales variables financieras de la Corporación.

c. Estabilidad presupuestaria y Sostenibilidad financiera

Descripción de la Inversión

Se van a alquilar dos parcelas urbanas, para destinarlas a dar un servicio público de aparcamiento, en Calvià Vila, y así paliar los problemas derivados de la peatonalización de parte de la C/ Major que está prevista en el proyecto de obras de "Área de Rehabilitación Integral de Calvià vila".

Clasificación funcional: programa 440 - Administración General del Transporte. Se aplican a este programa gastos de inversión destinados a la creación, mejora y mantenimiento de infraestructuras, como estaciones de autobuses, puertos, aeropuertos y otras de naturaleza análoga.

Clasificación económica: Concepto 202. Arrendamientos de edificios y otras construcciones. Incluye, entre otros, gastos derivados de los contratos de alquiler de edificios y otras construcciones,

Se trata de una inversión con vida útil superior a 5 años y gasto imputable a capítulo 6.



Vida útil

La vida útil de estas instalaciones es ampliamente superior a 5 años, si bien no puede calcularse la duración exacta, que dependerá del uso al que se destine.

Estos valores están en consonancia con el Anexo del Reglamento de la Ley de Sociedades aprobado por RD 1777/2004, de 30 de julio, que establece una Tabla de Coeficientes de Amortización con los siguientes períodos Máximos de Amortización (que puede entenderse como vida útil a estos efectos).

Gastos de Mantenimiento

Una vez realizada la inversión inicial del acondicionamiento de los solares como aparcamiento, los gastos de mantenimiento serán 16.800 €/año, durante la vida útil, referidos a los siguientes conceptos:

- Gastos mantenimiento maquinaria: 100,00 €/mes
- Gastos consumos luz y agua:mantenimiento maquinaria: 300,00 €/mes
- Gasto personal: 1.000,00 €/mes (media jornada)
- Limpieza: a cargo de los servicio municipales de limpieza
- Gastos mensuales = 100,00 € + 1.000,00 €/mes + 300 = 1.400,00 €/mes

Posibles Ingresos

El aparcamiento será tarifable de lunes a viernes desde las 08:00 h hasta las 20:00 h (12 horas/día), y fines de semana de 10:00 a 17:00 h. (7 horas/día). Esto da un total de 83.754,72 €/año (se ha tomado el coste idéntico al de la ORA que se aplica en el término).

6. Análisis del Procedimiento

a. Justificación del procedimiento

La forma de adjudicación del contrato será mediante un procedimiento negociado sin publicidad (art. 168.2.a) LCSP), ya que no existe competencia por las razones técnicas que se indican en el informe justificativo correspondiente.

b. Calificación del contrato

El contrato tiene la calificación de contrato privado, de acuerdo con el art. 26 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos del Sector Público. Le es de aplicación a este tipo de contratos, en cuanto a su preparación y adjudicación, lo establecido en las Secciones 1ª y 2ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la LCSP.

c. Análisis de ejecución por lotes

Cada una de las parcelas es un lote independiente. A estos efectos, habrá dos lotes:

Lote 1.- Finca 7700044DD5870S0001WU

Lote 2.- Finca 7700003DD5870S0001JU

d. Duración

La duración del contrato será de 20 años, prorrogable de mutuo acuerdo y por años naturales hasta un máximo de 2 años más, para cada uno de los lotes.

Calvià, a 8 de julio de 2019

La Directora Técnica de Vías y Obras,



Fdo. Patricia Franco Martí