



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

**ASUNTO: ESTUDIO VIABILIDAD DE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN EL PASEO DEL ESPOLÓN Y URBANIZACIÓN DEL ENTORNO PRESENTADO POR ISOLUX CORSAN**

**INFORME**

El presente estudio de viabilidad se tramita de conformidad con el artículo 112.5 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, como un "estudio de viabilidad presentado por iniciativa privada" para la futura construcción y explotación de un aparcamiento subterráneo en la Plaza de Mariano Granados, con la correspondiente urbanización exterior.

Examinado el estudio de viabilidad, el Interventor que suscribe considera que el mismo se acomoda a los requisitos exigidos en el párrafo quinto del referido artículo 112.

El aparcamiento se plantea para una capacidad de 156 plazas de aparcamiento, incluyendo plazas de motos, de vehículos pequeños y medianos, plazas para vehículos grandes y plazas reservadas para minusválidos, distribuidas en tres plantas y destinadas a residentes. La superficie de ocupación por planta es de 2.000 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie total aproximada será de 6.000 m<sup>2</sup>. La zona de afección para la urbanización en superficie será de 12.000 m<sup>2</sup> aproximadamente. El plazo de ejecución de las obras se estima en 12 meses, iniciándose las obras en mayo del año 2009.

En el estudio de viabilidad económica se considera un calendario estimado de construcción del 80% en el año 2009 y del 20% restante en el año 2010, con una fecha prevista de inicio de la explotación de mayo de 2010, una duración de 40 años y una fecha prevista para la venta de todas las plazas de dos años.

Se estiman unos costes de inversión, sin considerar el IVA, de 1.794.000,00 € para la construcción del aparcamiento y 430.000,00 € de gastos varios, lo que supone un total de inversión de 2.224.000,00 €; así mismo, independientemente de la inversión anterior a realizar por el concesionario, se considera una inversión por parte del Ayuntamiento de 310.344,83 € para el desvío de los servicios existentes y de 1.494.260,34 € para urbanizar el Paseo del Espolón. Estas inversiones junto con las de la Plaza Mariano Granados supondría un total de 610.000,00 € (IVA incluido) para el desvío de los servicios existentes y de 2.600.000 € (IVA incluido) para la urbanización de la zona.

Se estiman también unos gastos de explotación de 38.956,00 €/anuales.

En cuanto a los ingresos, sobre las 156 plazas previstas se establece una tarifa por cesión del derecho de uso a residentes de 19.140,00 € (IVA incluido) y una cuota anual de mantenimiento de 21 €/mes/plaza, estimándose un ritmo de adquisición del 40% en el año 2010, 30% en el año 2011, y 30% en el año.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

Con las tarifas propuestas, las estimaciones de ocupación previstas, un IPC del 2,8% anual y un crecimiento de la demanda de un 1% anual, se aporta, al estudio de viabilidad, un cálculo de la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) del Cash Flow operativo con un resultado, antes de impuestos, del 6,14% y del 5,19% después de impuestos, que se considera razonable, por lo que el proyecto, con las hipótesis tenidas en cuenta, es económica y financieramente viable.

Por todo ello, el Interventor que suscribe considera, en cuanto al contenido del estudio de viabilidad, que los datos pueden considerarse correctos, que la rentabilidad de la concesión está asegurada en los términos que figuran en el estudio y que las hipótesis de cálculo pueden ser aceptables.

No obstante, se ha presentado también un estudio de viabilidad para la explotación de un aparcamiento subterráneo mixto en la Plaza Mariano Granados, dicho estudio de viabilidad se informa en documento aparte, y si bien la conclusión del mismo es que dicho aparcamiento subterráneo también es viable, el técnico que suscribe considera que dado que el área de influencia de ambos aparcamientos es coincidente en una parte importante, existen serias dudas de que ambos aparcamientos sean viables conjuntamente, por lo que el Ayuntamiento debería optar por una o por otra de las soluciones propuestas, desistiendo de la no elegida o planteándola como una solución optativa en el correspondiente pliego de condiciones.

Desde el punto de vista presupuestario sería necesario habilitar crédito suficiente para financiar la aportación municipal y que tal como se ha indicado asciende a la cantidad de 610.000,00 € (IVA incluido) para el desvío de los servicios existentes y de 2.600.000 € (IVA incluido) para la urbanización de la zona.

Deberá estudiarse desde el punto de vista urbanístico, la necesidad o no de incorporar la ejecución de dicha obra en el Plan General de Ordenación Urbana; así como, la necesidad o no de la tramitación de estudio de impacto ambiental.

El presente estudio de viabilidad deberá ser aprobado, en su caso, por la Junta de Gobierno Local, debiendo someterse a información pública por plazo de un mes, y a informe de las Administraciones General del Estado y Autonómica de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del referido artículo 112.

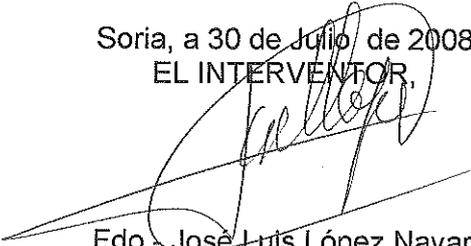
De conformidad con el párrafo quinto del referido artículo 112, "en el supuesto de que el estudio de viabilidad culminara en el otorgamiento de la correspondiente concesión tras la oportuna licitación, su autor tendrá derecho, siempre que no haya resultado adjudicatario y salvo que el estudio hubiera resultado insuficiente de acuerdo con su propia finalidad, al resarcimiento de los gastos efectuados para su elaboración, incrementados en un 5 por ciento como compensación, gastos que podrán imponerse al concesionario como condición contractual en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares. El importe de los gastos será determinado por la Administración concedente en función de los que resulten acreditados por quien haya presentado el estudio, conformes con la naturaleza y contenido de éste y de acuerdo con los precios de mercado".



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA**

En el supuesto de que el presente estudio de viabilidad sea aprobado y culmine en la concesión administrativa de la gestión del aparcamiento, los acuerdos de aprobación de la forma de prestación del servicio y de la propia concesión administrativa, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento Pleno, por mayoría absoluta, de conformidad con lo establecido con el artículo 47.1 j) de la Ley de Bases de Régimen Local.

Soria, a 30 de Julio de 2008  
EL INTERVENTOR,

  
Fdo. José Luis López Navarro