

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL CONCURSO PARA EL CONTRATO DE OBRA PÚBLICA, PROYECTO DE EJECUCIÓN, CONCESIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS DE REMODELACIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL DE CALATRAVA.



Mérida, mayo de 2017

ANTECEDENTES.-

Las condiciones iniciales del edificio eran de Convento de San Francisco de Franciscanos de la Observancia de Mérida, hasta el año 1883 que fue derribado debido a las condiciones de ruina en las que se encontraba.

El proyecto del nuevo edificio, que estaría destinado a Mercado lo redacta el Arquitecto Ventura Vaca en el año 1885 y se finaliza la obra en el año 1.888

El proyecto inicial consta de dos grandes naves cubiertas en paralelo a la C/ San Francisco y C/ del Posito (Actual Félix Valverde Lillo) y otras dos naves de menores dimensiones apoyadas en las medianeras. En la parte central se eleva un gran pabellón apoyado sobre seis columnas de hierro. Este pabellón central estaba rodeado de cuatro calles que daban luz y ventilación a todos los departamentos del mercado

En el año 1982 se realiza un Concurso para la Rehabilitación del Mercado, quedando ganadores los arquitectos Julián Prieto y Rodolfo Carrasco, que en el año 1984 presentan el proyecto de ejecución. La obra se finaliza en el año 1985.

Debido a la falta de adecuación a la normativa de la edificación en general y de mercado en particular, se considera que debe realizarse una reforma profunda de la edificación e instalaciones existentes.

Es por ello, que en mayo de 2009 por parte de la empresa Mercasa (empresa estatal de mercados) realiza una propuesta para la Rehabilitación del Mercado, la cual no se estima, si bien sirve de base para el posterior concurso realizado por el Ayuntamiento.

En base a ese estudio, se considera oportuno realizar un nuevo concurso para la realización de la Rehabilitación del Mercado y adaptarlo a la normativa vigente en el año 2010. Este concurso lo gana el arquitecto Carlos de Riaño Gonzalo, presentado el proyecto de ejecución en el año 2011. El coste total de la obra de rehabilitación según este proyecto es de 5.595.737,00 €. Debido al alto coste de este proyecto, no llega a conseguirse financiación para la ejecución del mismo.

Posteriormente en junio de 2013 la empresa MERCASA nuevamente, aporta un Plan de Negocio y un Estudio Técnico-Comercial sobre el Mercado de Calatrava.

Actualmente el mercado no está adaptado a las normativas vigentes y se encuentra en una situación deficiente por falta de mantenimiento, debiendo realizarse para permitir su uso como mercado obras de reforma y adecuación sustanciales.

La descripción de la edificación actual se realiza de manera muy correcta en el texto de la memoria general del proyecto de ejecución realizado a través de concurso en 2011, en el cual se describe la siguiente situación:

"El estado de conservación de la edificación histórica es bastante aceptable; los muros de ladrillo aplanillado, la estructura de fundación, la cubierta de madera, las carpinterías exteriores... requieren de operaciones de restauración. Si será importante además modificar la estructura e puestos actual, ya que se encuentran adosados a la fachada, provocando falta de iluminación y ventilación el interior, y desvirtuando el carácter de este elemento, que se descubrirá al dejarlo exento y visible. Mientras que la imagen exterior es correcta, su percepción interior es bastante mejorable, y precisa una intervención que destaque sus valores monumentales.

Anexo al edificio principal, encontramos una pieza exterior, con la misma estructura de fundición y por tanto, muy posiblemente contemporánea del Mercado original. Sería interesante recuperarla como parte de este, e incluirla en el ámbito de intervención, para garantizar una merecida restauración.

Sin embargo la configuración arquitectónica del edificio nuevo, y su forma de relacionarse con el antiguo, dejan mucho que desear. Se optó, en su día por estructurar los niveles de manera contrapeada con el antiguo mercado, enterrándose media planta, probablemente para minimizar el impacto de su volumetría. Pero esta discontinuidad genera problemas de uso y accesibilidad. Si bien la construcción es correcta, y muy en línea con los estilos, incumple las normativas actuales y escasea la iluminación natural

Tampoco están bien resueltas, en su conjunto, las instalaciones de ventilación y climatización, la iluminación natural y artificial las comunicaciones, los accesos... El equipamiento del edificio, en general, es incompleto y se encuentra obsoleto, después de los años transcurridos desde su inauguración”.

ESTUDIO DE VIABILIDAD

Se redacta el presente Estudio de Viabilidad en base al acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 19 de diciembre de 2016.

En dicho acuerdo se hace constar que el Estudio de Viabilidad se redactará de acuerdo al artículo 128.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, por lo cual se irán desarrollando los diferentes apartados de dicho artículo.

Artículo 128. Estudio de viabilidad.

- 1. Con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión una obra pública, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un estudio de viabilidad de la misma.*
- 2. El estudio de viabilidad deberá contener, al menos, los datos, análisis, informes o estudios que procedan sobre los puntos siguientes:*

a) Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales.

Para poder garantizar la viabilidad comercial del mercado, su mezcla comercial debe ser complementada y ordenada, de forma que pueda convertirse en un “Centro Especializado en Productos de la compra Cotidiana”, debido a que la configuración de la superficie comercial disponible actual no es adecuada para garantizar este aspecto, se ha considerado necesario incrementar la actividad comercial con otros usos complementarios por medio del diseño que albergue una actividad comercial complementaria.

Se han considerado una posible actuación arquitectónica para acondicionar y remodelar el Mercado de Calatrava y convertirlo en un mercado moderno, sencillo, funcional y acorde con sus necesidades.

Esta propuesta, independientemente de su solución final, tendrán una dotación mínima de servicios e instalaciones generales, como son oficina de gerencia y comerciantes, aseos, vestuarios, almacenes, cámaras, cuartos técnicos y cuartos de basuras, además de instalaciones eléctricas y alumbrado, así como de protección contra-incendios y supresión de barreras arquitectónicas.

La solución de la remodelación del Mercado, incorporará la idea de respeto a la concepción arquitectónica protegida del edificio existente, y su actuación fundamental es la de diseñar una organización formal y espacial de los puestos, de forma que se potencien las vinculaciones y de la sala de venta del mercado.

Por ello, el diseño de esta propuesta nace con la intención de dotar de un carácter unitario a toda la actuación, es decir, que la configuración del edificio en espacios exteriores, accesos peatonales y espacios interiores, integren un conjunto que en sus trazas básicas y estructura final, adquieren un gran carácter espacial y volumétrico como edificio singular.

Condiciones generales de la edificación.-

Propuesta de intervención en el edificio

Las propuestas planteadas se adecuarán a los tres aspectos de la intervención, la configuración comercial del mercado, la respuesta a las expectativas del Ayuntamiento de Mérida y los condicionantes patrimoniales y arqueológicos.

Nivel sótano 1. Área logística.

En primer lugar se planteará la Remodelación de una planta bajo rasante para albergar las actividades auxiliares del mercado, como son las áreas de abastecimiento, almacenaje, manipulación, gestión de residuos y servicios generales al edificio y los trabajadores.

Habiendo estudiado las circulaciones del entorno y las limitaciones de excavación impuestas, se ha planteado la posibilidad de situar la zona de descarga en la calle Félix Valverde Lillo, a través de un acceso de camiones de pequeño tamaño que acceda a una batería de montacargas que recorrerán los tres niveles del edificio.

Las mercancías circularán desde los vehículos a los almacenes o a los puestos directamente. Para las mercancías destinadas a almacenaje o manipulación se planteará una superficie adecuada en el sótano.

El área de intervención se circunscribirá al cuadrado central del actual edificio sin proceder a nuevas invasiones de la planta actual.

Planta de Mercado

En la planta baja se mantendrá el uso de mercado, así como sus características arquitectónicas originales, con los tres accesos principales ubicados de forma equilibrada a lo largo del desarrollo de las fachadas.

Para asegurar la habitabilidad en planta alta, dentro de las restricciones de conservación a las que se ha hecho mención, puede ser necesario que el nivel de la sala de ventas descienda del nivel actual.

El mercado se desarrollará bajo el concepto de sala de venta abierta, creándose un fondo de puestos adosados a las paredes y una serie de isletas centrales bajas, de forma que no se generen obstáculos visuales intermedios dentro de la sala de venta.

Se planteará una gran sala de venta espacialmente unitaria, sin barreras visuales, de forma que de un solo golpe de vista el comprador pueda abarcar la totalidad de la oferta y evitando “puntos oscuros” en la ubicación de puestos.

Dentro de la sala de Mercado se buscará el agrupamiento de secciones por especialidades y el diseño de la mezcla comercial pretendiendo lograr un mayor equilibrio entre las distintas secciones de productos.

Por lo que se refiere a la superficie media de los puestos, en la propuesta que se presente esta podrá verse incrementada para todas las secciones de productos, de forma que los operadores puedan incrementar la productividad de sus negocios.

De esta forma, con un diseño equilibrado y con el máximo respeto a la fisonomía arquitectónica del edificio, se integrarán los puestos del mercado en un grupo unitario, en una sola sala y a un solo nivel, cuestiones que contribuirán a cohesionar comercialmente al mercado y aprovechar mejor sus sinergias.

Es importante mantener la idea de conjunto, y conservando en la planta a nivel de calle el concepto de “PLAZA”, una plaza llena de actividad, una plaza donde se realizan las distintas operaciones comerciales, una zona que puede ser de paso o de estancia, un espacio integrado en la ciudad, un mercado abierto donde existen las relaciones interior-exterior, en definitiva el concepto de “Plaza de Abastos”.

En el interior del mercado se crearán zonas diferenciadas por la necesidad inevitable de contar con un espacio de carga y descarga en fachada. Con la creación de esta zona logística se segregaran las circulaciones de compradores y comerciantes, existiendo áreas de tránsito restringido, fuera de la visión del público general, que tendrán tratamientos orientados más hacia la eficacia y las exigencias técnico-sanitarias que a otras cuestiones más comerciales.

En esta planta se situarán los aseos públicos, oficina administrativa y otros servicios del mercado, como los de atención al cliente y consigna frigorífica.

Se hará especial hincapié en la eliminación de barreras arquitectónicas, cuestión fundamental en un edificio de pública concurrencia y de carácter comercial.

Como ya se ha hecho referencia, uno de los objetivos que perseguirá la propuesta presentada es la segregación de las circulaciones de clientes y mercancías, en este sentido la planta de mercado tendrá montacargas de uso exclusivo para mercancías e industriales, en conexión a la planta sótano y primera. En otra zona diferenciada del mercado se colocarán los ascensores públicos y unas rampas escaleras de conexión solo al nivel comercial superior.

Cada uno de los puestos perimetrales, contarán con una profundidad mínima de tres metros y máxima de cuatro y medio y lineales de venta variables. Esta profundidad hará viable la incorporación en el propio puesto de pequeñas cámaras u obradores.

En lo referente al pescado se proyectará un diseño de puestos en forma de una isleta. Con este tipo de diseño se pretende que gracias a la circulación de compradores que la venta de pescado produce, tenga lugar una mayor fluidez de público, de la que se beneficie el conjunto de comerciantes.

Las isletas serán, sin particiones altas, de forma que no interfieran la vista y la sala no pierda unidad. Mostradores individuales de acero inoxidable en lo que cabe la posibilidad de integrar todos los elementos auxiliares que la venta de pescado suele llevar asociados, esto es: fraguero, grifo de lavado, plataforma de trabajo y contenedor de residuos.

Bajo los mostradores será posible integrar pequeñas cámaras de conservación y, al igual que el resto de los puestos, las pescaderías contarán con agua caliente y accionamiento de mecanismo no manual (codo, pedal o cédula).

Los beneficios de esta concepción de sala de venta son abundantes y sobradamente conocidos, pero destacamos las sinergias de compra que se producen, haciendo al mercado en su conjunto un centro especializado en productos de la compra cotidiana donde se complemente todo lo posible la oferta comercial, de forma que el cliente en una sola visita pueda adquirir todos los productos de la compra cotidiana.

Planta primera

En la planta primera se podrán establecer despachos para control y mantenimiento del Mercado o aquellos otros usos que puedan estar permitidos por la normativa de aplicación.

Planta terraza

Se trata de establecer algún uso permitido en zona de cubierta

Zonas exteriores (plaza)

En los espacios exteriores podrán solicitarse aquellos usos que estén permitidos por la ordenanza municipal de ocupación de vía pública, en las condiciones y con las tasas que se determinen en las mismas.

Superficies aproximadas.

PLANTA	Superficie Construida. Estado Actual	Superficie Construida. Estado Reformado
Sótano (-4,65 m)	478 m ²	478 m ²
Planta Semisótano (-1,55 m)	792 m ²	450 m ²
Planta Baja	701 m ²	1.466 m ²
Planta Primera	330 m ²	792 m ²
Planta Terraza		329 m ²
Cubierta		
TOTAL SUPERFICIE	2.301 m²	3.515 m²

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

El Mercado se encuentra en pleno centro de la ciudad. Esta ciudad además tiene el casco histórico en plena actividad siendo el espacio comercial más importante de la ciudad. El Área de influencia debe considerarse el conjunto del casco histórico, espacio que está delimitado por el Río Guadiana, la Av Reina Sofía y el cinturón del ferrocarril. Por todo ello, hay que considerar que este espacio tendrá demanda suficiente para poder establecer los usos previstos con una ocupación máxima de como mínimo el 75%.

En este estudio de viabilidad se puede comprobar que si las previsiones de una ocupación de por lo menos el 75% de los espacios, puede considerarse la rentabilidad de la operación

c) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.

El Plan General de Ordenación Urbana de Mérida vigente (PGOU 2000) establece para la parcela del Mercado las siguientes condiciones:

Suelo Urbano Consolidado

Ordenanza de aplicación Dotaciones de Sistemas Interés Público y Social con carácter de público. Altura permitida II plantas

El edificio está catalogado en el Catálogo Arquitectónico con el Nivel I Protección Integral, siendo la ficha de aplicación la ficha N° 18

d) Estudio de impacto ambiental cuando éste sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.

Las condiciones que se han podido barajar ambientalmente en las actuaciones a seguir en la Rehabilitación del Mercado de Calatrava, son las siguientes:

La mejora de la edificación como elemento catalogado en el Catálogo de Protección Arquitectónica con el Nivel I Protección Integral en el Plan Especial del Conjunto Histórico Arqueológico de Mérida vigente.

La obra de remodelación que se pretende sustituirá la totalidad de la estructura física comercial existente, por otra en la cual se aplicarán criterios de modernización del espacio comercial propio de la sala de ventas de un mercado, cara al cliente, y del privativo de servicios auxiliares para uso de los operadores.

Se resolverán las diversas carencias existentes y se mejoraran las prestaciones de la estructura comercial actual mediante la implementación de estándares de diseño que son de uso común en los actuales centros comerciales alimentarios.

Las diferentes alternativas estudiadas en la redacción del Estudio para Mejorar el mercado de Calatrava, han sido las siguientes:

Alternativa cero:

Mantener la estructura del mercado en las condiciones actuales, sin variación de su estructura, simplemente con mejoras puntuales y adaptación a la normativa vigente.

Alternativa uno:

Posibilidad de ejecutar las condiciones del Proyecto de Ejecución redactado a consecuencia del Concurso de Rehabilitación del Mercado realizado en el año 2010.

Este modelo tiene la dificultad de la financiación de esta obra.

Alternativa dos:

Posibilidad de sacar a Concurso las condiciones de mejora del Mercado. Para ello, se ha considerado como mejor actuación que la empresa adjudicataria realice el Proyecto de Rehabilitación para que se adecue a las condiciones de explotación que la empresa considere más viable.

e) Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.

Elección de Alternativas:

A efectos medioambientales se considera que todas las alternativas estudiadas cumplen con la protección de la edificación protegida y todas ellas se desarrollaban sobre el edificio con la protección que determina el PGOU vigente.

Una vez valoradas las diferentes alternativas debemos indicar que ninguna de ellas causa perjuicios al medio ambiente en el ámbito del PGOU ya que su influencia en todo el edificio municipal es mínima y que cualquiera de ellas contribuye al cumplimiento de los principales criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad establecidos.

Sin embargo a los efectos de desarrollo de la población, la alternativa segunda es la que mejor puede facilitar los desarrollos y mejora de la edificación, ya que establece alternativas de desarrollo suficientes como para tener una diversidad de situaciones que favorece la implantación de actividades y desarrollos de actividades suficientes como para facilitar la mejora de la población

En base a todo ello, la alternativa elegida para el desarrollo del PGM es la **alternativa dos**, la cual determina las posibles zonas de crecimiento urbanístico así como las protecciones fijadas en el territorio como el resultado de la interrelación entre los valores ambientales, sociales, urbanísticos, económicos, etc., concluyendo que, de las posibles alternativas existentes la más interesante desde el punto de vista del planeamiento es continuar con las directrices de la rehabilitación de la edificación previstas en los sucesivos proyectos, estableciendo una previsión de mejoras en la explotación para conseguir un correcto funcionamiento de la edificación y sostenibilidad de los negocios que se establezcan, consiguiendo una mejora para la población de un modo racional.

f) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.

En principio en la fase de construcción no hay mayores riesgos que el poder contar con un proyecto desarrollado correctamente para poder ser ejecutado. Para ello deberá contar con un estudio minucioso del estado actual de la edificación y realizar los ensayos iniciales que se consideren oportunos.

En cuanto a la fase de explotación, habrá que haber considerado por parte del ofertante la totalidad de las variables de ingresos por explotación, con una buena publicidad y disuasión de los establecimientos para conseguir que tengan un adecuado funcionamiento a nivel bueno y si puedes ser, a nivel óptimo

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

Para poder determinar las actuaciones a seguir, tanto de ejecución de obra como de puestos de venta y usos compatibles, el estudio de viabilidad se realiza sobre una de las propuestas de actuación. En concreto sobre la que en su momento hizo Mercasa y que sirvió de base para el concurso de proyecto de ejecución que se desarrolló en su momento y sobre el proyecto de ejecución adjudicado en el concurso de redacción del mismo.

Inversión.-

A criterios de los técnicos municipales, la inversión necesaria para realizar las obras que se indican en la propuesta indicada, serán de 3.000.000 € (iva incluido).

El desglose de gastos sería el siguiente:

	Parcial obra	Parcial Otros	Total
Presupuesto de Ejecución Material	1.909.854,85		1.909.854,85 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial	362.872,42		2.272.727,27 €
Impuesto sobre el valor añadido	477.272,73		2.750.000,00 €
Proyectos		75.000,00	2.825.000,00 €
Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud		50.000,00	2.875.000,00 €
Asesoría		10.000,00	2.885.000,00 €
Impuesto del valor añadido		28.350,00	2.913.350,00 €
Licencias de obra		86.650,00	3.000.000,00 €
Licencia de actividad		0	3.000.000,00 €

Este importe se considera en base a considerar las inversiones estimadas por los estudios iniciales y por el proyecto de ejecución realizado, teniendo en cuenta que para poder conseguir una explotación de las instalaciones, deben reducirse los costes previstos inicialmente.

Espacios ofertados.-

Planta semisótano: 230 m² almacenes

Planta Baja: 600 m² locales.

Planta Primera: 175 m² locales.

Planta cubierta: 120 m² locales

Rentas estimadas.-

La renta estimada en unas instalaciones de estas características se establecen de la siguiente manera:

Planta sótano: 15 €/m². El tener una zona de almacenamiento con cámaras de conservación y congelación, es un desahogo importante para los puestos de las plantas de acceso a público.

Planta baja: 30 €/m². Es el centro de la ciudad con unas instalaciones modernas y espacios de acceso al público importante. Hay que tener en cuenta que los establecimientos tienen una superficie útil inferior a la superficie real, ya que los espacios interiores sirven como zonas de estancia y espera para los usuarios, por lo que la superficie real prevista es el doble de la estimada como zonas de ventas. En esta planta baja también hay que considerar el espacio exterior utilizable.

Planta alta: 30 €/m². Si bien la planta alta no tiene el mismo acceso de público que la planta baja, no es menor cierto que al tener mayor espacio libre va a tener una mejor distribución de la planta y podrán tener más lugares de estancia. Hay que tener en cuenta que los

establecimientos tienen una superficie útil inferior a la superficie real, ya que los espacios interiores sirven como zonas de estancia y espera para los usuarios, por lo que la superficie real prevista es el doble de la estimada como zonas de ventas

Planta Cubierta: 30 €/m². Volvemos a repetir el precio ya que esta planta si bien está más alejada del acceso, por ello tendrá mejores vistas sobre las instalaciones y mayores espacios de estancia y uso. Hay que tener en cuenta que los establecimientos tienen una superficie útil inferior a la superficie real, ya que los espacios interiores sirven como zonas de estancia y espera para los usuarios, por lo que la superficie real prevista es el doble de la estimada como zonas de ventas

Las previsiones de ocupación será en todos los casos del 75%

PLANTA	Locales	Superficie unitaria	Precio M ² /mes	Total Unitario/año	% Ocupación	Total Planta
SÓTANO	15 ud	15 m ²	15	2.700 €	75 %	30.375 €
BAJA	30 ud	20 m ²	30	7.200 €	75 %	162.000 €
PRIMERA	5 ud	35 m ²	30	12.600 €	75 %	47.250 €
CUBIERTA	2	60 m ²	30	21.600 €	75 %	32.400 €
						272.025 €

Ingresos y gastos de explotación.-

Gastos de mantenimiento de instalaciones.- 35.000 €/año

Gastos de seguridad.- 60.000 €/año

Gastos de suministros.- 60.000 €/año

Impuestos.- 15.000 €/año

Publicidad y marketing.- 30.000 €/año

Total gastos de explotación.- 200.000 €/año

La previsión para estos gastos es con la misma ocupación del 75%, ya que la mayor parte de ellos son independientes de la ocupación, aunque es cierto que con menor ocupación algunos se reducirán.

Estos gastos deberán repercutirse sobre los inquilinos, de manera que cada uno tenga una parte de los gastos comunitarios. De manera que los ingresos por esto concepto serán iguala a los gastos:

PLANTA	Locales	Superficie unitaria	Gastos comunidad M ² /mes	Total Unitario/año	% Ocupación	Total Planta
SÓTANO	15 ud	15 m ²	12	2.160 €	75 %	24.300 €
BAJA	30 ud	20 m ²	22	5.280 €	75 %	118.800 €
PRIMERA	5 ud	35 m ²	22	9.240 €	75 %	34.650 €
CUBIERTA	2	60 m ²	22	18.840 €	75 %	23.760 €
						201.510 €

Gastos de gestión.-

Gastos de gestión y control de las instalaciones.- 60.000 €/año

Total gastos gestión.- 60.000 €/año

TABLA RESUMEN

Se adjunta tabla resumen de las condiciones establecidas.

Prevision Ingresos						272.025,00 €
	Locales	Superficie (m ²)	Precio m ² /mes	Total Mes	% de Ocupacion	Total Ingresos Año
Sotano	15,00	15,00	15,00 €	3.375,00 €	75,00%	30.375,00 €
Baja	30,00	20,00	30,00 €	18.000,00 €	75,00%	162.000,00 €
Primera	5,00	35,00	30,00 €	5.250,00 €	75,00%	47.250,00 €
Cubierta	2,00	60,00	30,00 €	3.600,00 €	75,00%	32.400,00 €
Total						272.025,00 €

Prevision Ingresos por Gastos de Comunidad repercutidos a los Inquilinos						201.510,00 €
	Locales	Superficie (m ²)	Gastos Comunidad m ² /mes	Total Mes	% de Ocupacion	Total Ingresos Año
Sotano	15,00	15,00	12,00 €	2.700,00 €	75,00%	24.300,00 €
Baja	30,00	20,00	22,00 €	13.200,00 €	75,00%	118.800,00 €
Primera	5,00	35,00	22,00 €	3.850,00 €	75,00%	34.650,00 €
Cubierta	2,00	60,00	22,00 €	2.640,00 €	75,00%	23.760,00 €
Total						201.510,00 €

Prevision Gastos		200.000,00 €
		Total gastos Año
Gastos Mantenimineto Instalaciones		35.000,00 €
Gastos de Seguridad		60.000,00 €
Gastos Suministros		60.000,00 €
Impuestos y gastos diversos		15.000,00 €
Gastos Publicidad y marketing		30.000,00 €
Total		200.000,00 €

Prevision Gastos de Gestion	60.000,00 €
------------------------------------	--------------------

Gastos de Amortizacion Importe Obra Ejecutada		75.000,00 €
Importe ejecutado	Años Concesion	Cuota Anual
3.000.000,00 €	40	75.000,00 €

Resultado Operativo	138.535,00 €
----------------------------	---------------------

Beneficio de Gestion 10% S/ Ingresos	47.353,50 €
---	--------------------

Resultado Operativo Neto	91.181,50 €
---------------------------------	--------------------

h) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

En este caso, al ser una ejecución de obra por parte del explotador, este deberá presentar el estudio de seguridad y salud completo, con carácter previo a la ejecución de la misma.

Resumen del estudio de Viabilidad

Según las condiciones planteadas, la explotación debe considerarse a 40 años, que es el tiempo considerado adecuado para la amortización de la inversión inicial. No se ha estimado un plazo inferior al considerarse que puede evitar que haya ofertas con mayores inversiones. Tampoco se ha considerado oportuno ampliar el plazo, ya que con el establecido se considera que puede haber unos beneficios anuales suficientes como para propiciar que se establezca en el Pliego de Prescripciones Administrativas un canon anual.

El presente estudio, se basa en las opción de alquiler de los espacios resultantes de la ejecución de la obras, en función de un índice de ocupación del 75% y de unos gastos estimados a priori. No se consideran la existencia de gastos financieros como consecuencia de la solicitud de préstamos encaminados a financiar la obra, al desconocer si existirán o no.

Como quiera que el modelo de negocio que se puede desarrollar, una vez ejecutada la obra, puede diferir del inicialmente tenido en cuenta y puede revertir una complejidad importante con múltiples variantes, este **estudio** tiene carácter de básico y orientativo, debiendo presentar los licitadores que opten un estudio detallado acorde con el modelo de negocio que pretendan llevar a cabo, incluyendo todas aquellas variables de ingreso y gasto que se contemplen, así como la forma de financiar las obras y en su caso los gastos que de esta financiación se derivan, tendrá carácter vinculante en cuanto a los resultados que se desprendan del mismo, cuestión que deberá recogerse como obligatorio en los Pliegos de Prescripciones que han de regir el procedimiento oportuno.

En el citado estudio no se contempla como gasto el canon a abonar al Ayuntamiento, entendiéndose que partiendo del mínimo que legalmente corresponda, sería aconsejable el establecer una correlación con el beneficio que se obtiene, cuestión que deberá quedar determinada en los Pliegos de Prescripciones que han de regir el procedimiento oportuno.

Se adjunta a modo de resumen el cuadro de ingresos y gastos del ejercicio origen, no estableciendo los correspondientes a los ejercicios siguientes entendiéndose, en primer lugar que el estudio tiene carácter básico y orientativo, y segundo porque en líneas generales los posibles incrementos de ingresos (Revisión de rentas por IPC) se compensarán con incrementos de los gastos principales (Incremento del IPC).

Mérida a 15 de mayo de 2017

El Asesor Económico Financiero de Intervención

El Director General de Urbanismo

Fdo. Juan Manuel Galán Flores

Fdo. Ignacio Candela Maestú