



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE
LANZAROTE
SG

ASISTENCIA PL171215.1.-

Presidencia:

Don Oswaldo Betancort García

Concejales:

Don Miguel Ángel Jiménez Cabrera
Doña Olivia Duque Pérez
Doña Antonia Honorina Machín Barrios
Don Eugenio Robayna Díaz
Doña Alicia María Páez Guadalupe
Don Antonio Callero Curbelo
Don Agustín Méndez Delgado
Doña Myriam Jorge Camejo
Don José Alberto Umpiérrez Delgado
Don Francisco Javier Díaz Gil
Doña Emma Esther Cabrera Toribio
Doña Omayra Díaz García
Doña Guacimara Leyva Barreto
Don José Dimas Martín Martín
Doña Sandra Tolosa Robayna
Don Jonás Álvarez Morales

Secretario Accidental:

Don Alonso Gonzalez Lemes

Ausencias:

Doña María de la Paz Cabrera Méndez
Don José Brito Perdomo
Doña M^a Rocío Arredondo Carmona
Don Marcial Navarro Armas

BORRADOR DEL ACTA (Nº 11) DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, CON FECHA QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE.

(171215)

En la Villa de Teguiise, a quince de diciembre de dos mil diecisiete, siendo las doce horas, se reúne el Pleno del Ayuntamiento de Teguiise en el Salón de Actos Habilitado al efecto, en sesión ordinaria, convocada bajo la Presidencia del Señor Alcalde Don Oswaldo Betancort García y con la asistencia de los señores concejales relacionados al margen.

El Sr. Secretario verifica que en primera convocatoria existe quórum suficiente de constitución.

Abierto el acto por la Presidencia, se pasó a tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día.

I.- PARTE RESOLUTIVA

PUNTO PRIMERO.- Acuerdos que procedan en relación a actas de sesiones plenarias anteriores.-

Por el Señor Secretario, con la venia de la Presidencia, se manifiesta que: "se trata de someter a la consideración del

Pleno las actas de las siguientes sesiones plenarias:

- Sesión Ordinaria de fecha 09 de octubre de 2017.

Sometidas las actas a la consideración del Pleno, se acuerda, por unanimidad de los diecisiete miembros asistentes de los veintiún concejales que legalmente lo componen (once del grupo CC, uno del grupo PSOE, dos de Somos, uno del PP y dos de los concejales no adscritos don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna), aprobarlas sin corrección alguna.

PUNTO SEGUNDO.- Toma de conocimiento de la Auditoria de Gestión del Ayuntamiento de Teguiise, realizada en base al 31 de diciembre de 2016, prevista en la Ley 3/1999 de 04 de enero, del fondo Canario de Financiación Municipal.-

Por el Señor Secretario, con la venia de la Presidencia, se manifiesta que: "se trata simplemente de tomar conocimiento de la Auditoria, no es necesario someterla a votación".

PUNTO TERCERO.- Acuerdos que procedan sobre Transferencia de Crédito 37/2017.-

Por el Señor Secretario se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Especial de Cuentas de fecha 12 de diciembre de 2017, que se transcribe a continuación:

<<Segundo.- Asuntos de urgencia.- Por el Señor Presidente se manifiesta que: "se pretende incluir de urgencia unas propuestas para que vayan debidamente informadas al Pleno. La primera es sobre la **Transferencia de Créditos 37/2017**".

Sometida la urgencia de la propuesta a la consideración de la Comisión, se acuerda, con aplicación del voto ponderado sobre veintiuno, por unanimidad de los miembros asistentes (doce del grupo CC,

cuatro del Grupo Mixto y dos de los concejales no adscritos Don José Dimas Martín Martín y Doña Sandra Tolosa Robayna), estimarla.

Se da cuenta de la Informe del Servicio de Deportes (subvención nominada) de referencia en el Registro Interior de Informes del Ayuntamiento de Teguiuse 6665/2017, de 05 de diciembre.

Se da cuenta de la Informe del Servicio de Intervención (exp. Modificación 37/2017) de referencia en el Registro Interior de Informes del Ayuntamiento de Teguiuse 6573/2017, de 30 de noviembre.

Se da cuenta de la propuesta al Pleno de la Corporación, con el siguiente texto íntegro:

“PROPUESTA DEL CONCEJAL DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Existiendo gastos no previstos que no pueden demorarse al próximo ejercicio, y a la vista de la necesidad existente en una determinada partida de gastos que se estima imprescindible, a propuesta del Concejale de Economía y Hacienda y de conformidad con lo establecido en la vigente Legislación, el Concejale que suscribe, por medio del presente, propone el siguiente Expediente de Transferencia de Créditos: **Suplemento de Crédito:**

Bajas:

PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE
920.227.99	Otros trabajos realizados por otras empresas	6.000,00 €
	TOTAL BAJAS	6.000,00 €

Altas:

PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE
340.489.01	Subvenciones Deportivas. Club Deportivo Teguiuse.	6.000,00 €
	TOTAL BAJAS	6.000,00 €

Por todo ello, se propone, que previos los oportunos trámites, se apruebe la presente Modificación Presupuestaria.

Teguiuse, a 30 de noviembre de 2017.

Fdo: El Concejale de Economía y Hacienda, Miguel Ángel Jiménez Cabrera”.

Seguidamente se entabla el correspondiente debate entre los miembros asistentes, al finalizar el cual se somete el tema a la consideración de la Comisión, que acuerda, con aplicación del voto ponderado sobre veintiuno, por doce votos a favor (grupo CC) y seis abstenciones (cuatro del Grupo Mixto y dos de los concejales no adscritos Don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna), dictaminar **favorablemente** la aprobación por el Pleno de la propuesta transcrita anteriormente, en todos sus términos.>>

El Señor Alcalde eleva al Pleno el dictamen de la Comisión.

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad de los diecisiete miembros asistentes de los veintiún concejales que legalmente lo componen (once del grupo CC, uno del grupo PSOE, dos de SOMOS, uno del PP y dos de los concejales no adscritos Don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna)

ACUERDA:

Aprobar el dictamen de la Comisión Informativa anteriormente transcrito, en todos sus términos.

El Señor Alcalde proclama el acuerdo adoptado.

PUNTO CUARTO.- Acuerdos que procedan sobre la modificación del contrato de “Gestión del servicio de alumbrado público del Municipio de Teguiuse”.-

Por el Señor Secretario se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Especial de Cuentas de fecha 12 de diciembre de 2017, que se transcribe a continuación:

<< Primero.- Acuerdos que procedan sobre modificación del contrato de "Gestión del servicio de alumbrado público del Municipio de Tegui se".-

Se da cuenta de la propuesta al Pleno de la Corporación que se transcribe a continuación:

""Propuesta del Alcalde-Presidente al Pleno Municipal, sobre los Acuerdos que procedan, en relación a la modificación del Contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui se".

Visto que mediante documento de referencia N° 27.699/2014 de 28 de agosto, Registro General de Entrada, se procedió a la formalización del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui se," referencia interna N° 001/13 GS, adjudicado a la empresa IMESAPI, S.A., con CIF A-28010478 mediante Resolución del Ayuntamiento de Tegui se Pleno en sesión de fecha 12 de agosto de 2014.

Visto que con fecha 29 de septiembre de 2.017 se presenta escrito con Registro de entrada N° 24867 donde Don Gustavo Adolfo Morales Tejera con D.N.I. 45554853H en representación de la empresa IMESAPI, S.A., solicita la **modificación del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui se".**

Visto que con fecha 23 de octubre de 2.017 se emite informe al respecto por el responsable del Contrato, Registro Interior de Informes N° 5810/2017, de fecha 23 de octubre, que literalmente dice lo siguiente:

"INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

Juan Miguel Betancor Cabrera, como Ingeniero Técnico Municipal del Ayuntamiento de Tegui se y responsable del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui se (Expte.: 001/13 GS)", en relación con la solicitud presentada en el Registro General de Entrada Ayuntamiento de Tegui se n° 24867/2017 de fecha 29/SEPT./2017, por D. Gustavo Adolfo Morales Tejera, en nombre y representación de la empresa IMESAPI, S.A., adjudicataria del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui se (Expte.: 001/13 GS)", solicitando la modificación de dicho contrato adjudicado, tiene a bien emitir el siguiente

INFORME

1.- ANTECEDENTES.-

1.1.- Que mediante documento referencia n° 27.699/2014 de 28 de agosto, Registro General de Entrada, se procedió a la formalización del contrato de la **Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui se**, referencia interna 001/13 GS, adjudicado a la empresa IMESAPI, S.A., mediante Resolución del Ayuntamiento de Tegui se Pleno en sesión de fecha 12 de agosto de 2014, en el que se establecen, entre otras, las siguientes condiciones:

6°. Adjudicación y formalización.-

Precio del contrato: El precio total del contrato por los doce años de duración del mismo es el siguiente:

Ocho millones trescientos trece mil quinientos treinta y siete euros con sesenta y siete céntimos de euro (8.313.537,67 €	IGIC	249.406,13 €
Distribuido en los siguientes importes por prestación (P1, P2 y P3)		
Oferta Prestación P1:	5.717.819,94 euros	IGIC 3% 171.534,60 €
Oferta Prestación P2:	2.199.835,02 euros	IGIC 7% 65.995,05 €
Oferta Prestación P3:	395.882,71 euros	IGIC 7% 11.876,48 €

Duración del contrato: Doce (12) años, que comenzarán a computar desde el día de la expedición y formalización (firma) de la correspondiente acta de inicio de la ejecución de la gestión de servicio, previa formalización (firma) del correspondiente documento contractual.

1.2.- Que las condiciones del acta de inicio de la ejecución de la Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui se, referencia Registro General de Entrada del Ayuntamiento

de Tegui se n° 31186/2014 de 30 de septiembre, establece como "fecha de inicio del cómputo del plazo de ejecución del servicio: 01 de octubre de 2014", siendo el plazo de duración del contrato el de 12 años.

1.3.- Que de la gestión del servicio de alumbrado público en base al precio total del contrato por los doce años de duración, resulta la siguiente relación de importes por prestación (P1, P2, P3):

PRESTACIÓN	IMPORTE TOTAL DEL PERIODO DEL CONTRATO (12 AÑOS)	IMPORTE ANUAL	IMPORTE MENSUAL
P1 (*)	5.717.819,94 € + IGIC 3%	476.484,995 € + IGIC 3%	39.707,083 € + IGIC 3%
P2 (*)	2.199.835,02 € + IGIC 7%	183.319,585 € + IGIC 7%	15.276,632 € + IGIC 7%
P3 (*)	395.882,71 € + IGIC 7%	32.990,226 € + IGIC 7%	2.749,185 € + IGIC 7%

(*)Estableciéndose en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP), que rige la licitación de la gestión del servicio de alumbrado público del Municipio de Tegui se, apartado 1.1.3 establece las siguientes definiciones:

1.1.3.- Definición de las prestaciones.- Los servicios de gestión del alumbrado público a contratar tienen como finalidad realizar las siguientes prestaciones obligatorias por parte del contratista:

1.1.3.1.- Prestación P1.- Gestión Energética.- Gestión de energía necesaria para el funcionamiento correcto de las instalaciones de alumbrado público objeto del contrato; gestión del suministro energético de electricidad, control de calidad, cantidad y uso y garantías de aprovisionamiento.

1.1.3.2.- Prestación P2.- Gestión del Mantenimiento.- Gestión y ejecución del mantenimiento necesario para la instalación, teniendo en cuenta que será el adjudicatario quien realice íntegramente las labores propias del mantenimiento de las instalaciones, con el objeto de lograr la permanencia en el tiempo del rendimiento de las instalaciones y de todos sus componentes.

1.1.3.3.- Prestación P3.- Garantía Total.- Reparación con sustitución de todos los elementos deteriorados en las instalaciones, según se regula en los pliegos reguladores bajo la modalidad de Garantía Total.

1.4.- Que el Anexo I (único) "Informe de Caracterización de las Instalaciones del Alumbrado Público del Término Municipal de Tegui se" y "Proyecto de Explotación de los Servicios Energéticos del Término Municipal de Tegui se. Análisis de Viabilidad", contemplado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP) por el que se rigió la licitación y la ejecución de la contratación mediante concesión de la prestación de la "gestión del servicio de alumbrado público del Municipio de Tegui se", establece que las instalaciones de alumbrado público municipal cuentan con un total de 6.699 luminarias, repartidas en 66 cuadros de alumbrado, con una potencia total instalada de 723,57 KW, siendo la distribución de luminarias y cuadros la siguiente:

ORDEN	NUCLEO POBLACIONAL	Nº DE CUADROS	Nº DE LUMINARIAS
1	Villa de Tegui se	2	565
2	La Graciosa	2	434
3	Tahíche	9	821
4	Los Valles	3	258
5	Nazaret	3	290
6	Soo	2	181
7	Caleta de Famara	3	321
8	Tao	1	143
9	Mozaga	1	98
10	Caleta de Caballo	1	56
11	Los Cocoteros	1	73
12	Tiagua	1	117
13	Muñique	1	117
14	El Mojón	1	56
15	Teseguite	1	125
16	Guatiza	1	319
17	Las Caletas	1	40
18	Costa Tegui se	32	2.685
	TOTAL.....	66	6.699

2.- CONSIDERACIONES.-

2.1.- Que una vez comenzada la ejecución del contrato de la Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui se, la empresa adjudicataria detecta una serie de errores entre el contenido

del "Informe de Caracterización de las Instalaciones del Alumbrado Público del Término Municipal de Tegui se" contemplado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP) por el que se rigió la licitación, y el replanteo presentado por la empresa adjudicataria, detectando las siguientes discrepancias y/o anomalías:

- **Cuadros de alumbrado no contemplados en el informe de caracterización.**- Cuando se realizó el posicionamiento de todos los cuadros para realizar el inventario, el Ayuntamiento de Tegui se, **por error**, dejó sin notificar la existencia de cinco (5) cuadros de alumbrado público y **79 luminarias pertenecientes a estos cuadros**, con una potencia media unitaria de cada luminaria de 115 W. Estos cuadros se encuentran ubicados en rodonales y zonas comunes de varias zonas residenciales de Costa Tegui se.

RELACION DE CUADROS DE AP NO INCLUIDOS EN EL INFORME DE CARACTERIZACIÓN DEL SERVICIO DE GESTION DEL AP				
CUADRO	Nº CONTADOR	CUPS	CUPS	SITUACIÓN
1	6325523-96	UZZ9094047003	ES0031609094047003JM0F	Pueblo Marinero, Avda. Islas Canarias 4, - Costa Tegui se.
2	50857746	UZZ9094050024	ES0031609094050024YJ0F	C/ La Mayor y Avda. Islas Canarias 4, Loc.-1, Costa Tegui se.
3	54675211	UZZ9094050024	ES0031609094064002QF0F	C/Niña y C/Velero 7, Aptos Celeste, Costa Tegui se.
4	52809598	UZZ9094091002	ES0031609094091002VM0F	C/ Orza y C/Seifio 13, Z. Comunes Aptos. Celeste, Costa Tegui se.
5	6684106	UZZ9094525004	ES0031609094525004AC0F	C/ Lapa 14, AP Cucharas, Z. Comunes

CUADROS NO CONTABILIZADOS	Nº LUMINARIAS	POTENCIA TOTAL (W)
COSTA TEGUI SE	79	9.085
INCREMENTO TOTAL LUMINARIAS	79	9.085

- **Luminarias existentes y no contempladas en el informe de caracterización.**- El informe de caracterización del PPTP se relacionan 6.699 luminarias alimentadas desde 66 centros de mando, cuando en realidad esta cantidad de cuadros alimenta a un total de 7.168 luminarias, es decir **469 luminarias** más ubicadas en las siguientes zonas, con una potencia media unitaria de cada luminaria de 115 W:

LUMINARIAS FUERA DE INVENTARIO						
ORDEN	LOCALIDAD	Nº DE CUADROS	Nº LUMINARIAS SEGÚN PPTP	Nº LUMINARIAS CONTABILIZADAS	Δ LUMINARIAS	POTENCIA TOTAL Δ LUMINARIAS (W)
1	LA VILLA DE TEGUI SE	2	565	595	30	3,450,00
2	LA GRACIOSA	2	434	447	13	1,495,00
3	TAHICHE	9	821	974	153	17,595,00
4	LOS VALLES	3	258	258	0	0,00
5	NAZARET	3	290	334	44	5,060,00
6	SOO	2	181	183	2	230,00
7	CALETA FAMARA	2	321	341	20	2,300,00
8	TAO	1	143	155	12	17,825,00
9	MOZAGA	1	98	89	-9	-1,035,00
10	CALETA CABALLO	1	56	79	23	2,645,00
11	LOS COCOTEROS	1	73	74	1	115,00
12	TIAGUA	1	117	125	8	920,00
13	MUNIQUE	1	117	110	-7	-805,00
14	EL MOJON	1	56	72	16	1,840,00
15	TESEGUITE	1	125	121	-4	-460,00
16	GUATIZA	1	319	334	15	1,725,00
17	LAS CALETAS	1	40	58	18	2,070,00
18	COSTA TEGUI SE	33	2685	2819	134	15,410,00
TOTALES		66	6699	7168	469	53,935,00

2.2.- Que desde la adjudicación del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui se (Expte.: 001/13 GS)" y durante el primer año de contrato (01/OCT./2014 hasta 01/OCT./2015), a instancias del Ayuntamiento y por razones de interés público (insuficiente iluminación en varias calles de núcleos poblacionales del municipio), **se han instalado 247 luminarias** conectadas a los centros de mando ya contemplados en el contrato y que no son susceptibles de conectar de forma independiente a otros cuadros de mando al estar intercalados en las redes de alumbrado público existentes.

AMPLIACION LUMINARIAS AÑO 2014	Nº LUMINARIAS			Nº TOTAL LUMINARIAS	POTENCIA TOTAL (W)
	30 W	42 W	70 w		
TAHICHE	22	12	---	34	1.164

TAHICHE-LOS ALJIBES	---	---	69	69	4.830
TAHICHE-ZONA FUNDACION	---	16	---	16	672
NAZARET	5	30	---	35	1.410
LA VILLA DE TEGUISE	5	10	---	15	570
MOZAGA	5	---	---	5	150
TAO	24	10	---	34	1.140
SOO	18	---	---	18	540
OTROS ⁽¹⁾	21	---	---	21	630
INCREMENTO TOTAL AMPLIACIÓN LUMINARIAS	100	62	69	247	11.106

(1) instalación de luminarias individuales en distintas calles, intercaladas con el alumbrado existente

2.3.- Que durante el presente año 2017 y durante el año 2018, a instancias del Ayuntamiento y por razones de interés público (insuficiente iluminación en varias calles de diversos núcleos del municipio), el Ayuntamiento de Tegui se ha instalado o pretende instalar nuevos puntos de luz con sus correspondientes luminarias, alimentadas desde los cuadros de mando contemplados en el PPTP por el que se rigió la licitación y la ejecución de la contratación mediante concesión de la prestación de la "Gestión del servicio de alumbrado público del Municipio de Tegui se", y que no son susceptibles de conectar de forma independiente a otros cuadros de mando ya que se intercalarán en las redes de alumbrado existentes. Entre estas nuevas ampliaciones destacan las siguientes:

1.- Ampliación de 16 luminarias en redes de alumbrado actualmente existentes en el núcleo de población de Tahiche, concretamente en calles Fernando Gallego y Doctor Fleming. Esta ampliación se ha puesto en funcionamiento el 01 de octubre de 2017 y obedece a que la iluminación actualmente existente en esta zona es deficitaria, siendo necesario instalar nuevas luminarias para dar cumplimiento a la uniformidad del alumbrado. Estas ampliaciones no son susceptibles de conectar a nuevos cuadros de mando ya que las mismas se intercalarán entre las redes de alumbrado ya existentes y la potencia unitaria de cada una de las luminarias Led instaladas es de 40W.

AMPLIACION LUMINARIAS AÑO 2017	Δ LUMINARIAS 2017			Nº TOTAL LUMINARIAS	POTENCIA TOTAL (W)
	51 W	97 W	40 w		
C/ FERNANDO GALLEGO - TAHICHE	---	---	16-	16	640
INCREMENTO TOTAL AMPLIACIÓN LUMINARIAS 2017	--	--	16	16	640

2.- Avda. Cocederos, en paseo marítimo de Costa Tegui se. Se pretende modificar y remozar las actuales instalaciones de alumbrado público actualmente alimentadas desde el cuadro de mando ubicado en dicha zona y contemplado en el PPTP por el que se rigió la licitación, y la ejecución de la contratación mediante concesión, de la prestación de la "gestión del servicio de alumbrado público del Municipio de Tegui se".

Esta modificación implica un incremento de luminarias y su puesta en funcionamiento se prevé para principios del mes de marzo de 2018, por lo que el cómputo del incremento del contrato originado por esta ampliación se considerará a partir de 01/MARZO/2018.

Las características de estas nuevas instalaciones serán las siguientes:

- Instalación de 95 luminarias EVOLUCIÓN P Led 55 A1 de ATP Iluminación, o similar, con una potencia unitaria de 51 W.

- Instalación de 38 proyectores tipo ORION Led 100 A1 de ATP Iluminación, o similar, con una potencia unitaria de 97 W.

FUTURA AMPLIACION LUMINARIAS AÑO 2018	Δ LUMINARIAS 2018			Nº TOTAL LUMINARIAS	POTENCIA TOTAL (W)
	51 W	97 W	40 w		
AVDA. COCEDEROS - COSTA TEGUI SE	95	38	---	133	8.531
INCREMENTO TOTAL AMPLIACIÓN LUMINARIAS 2017	95	38	--	133	8.531

2.4.- Que en base a lo expuesto en los apartados anteriores, la ampliación de luminarias existente actualmente obedece a la realidad de alimentación de luminarias desde los 66 cuadros de mando referenciados en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del contrato de "Gestión del servicio

público de alumbrado público del Municipio de Teguiise (Expte.: 001/13 GS)" (6.699 uds.), a luminarias alimentadas desde estos cuadros de mando y omitidas por error en el informe de caracterización del PPTP (469 uds.), a las alimentadas desde los centros de mando no contabilizados por error en el PPTP (79 uds.) y a ampliaciones realizadas a instancia municipal (247 uds.), resultando actualmente un total de 7.494 luminarias.

No obstante, teniendo en cuenta futuras ampliaciones durante la vigencia del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado del Municipio de Teguiise", resulta lo siguiente:

RELACIÓN DE LUMINARIAS EXISTENTES	LUMINARIAS				POTENCIA TOTAL (W)			
	PPTP	Δ-2015	Δ-2017	Δ-2018	PPTP	Δ-2015	Δ-2017	Δ-2018
LUMINARIAS PLIEGO PRESCRIPCIONES TÉCNICAS	6.699	-----	----		723.572	-----	-----	-----
LUMINARIAS en CUADROS de MANDO OMITIDOS del PPTP	-----	79	----		-----	9.085	-----	-----
LUMINARIAS OMITIDAS (alimentadas desde los cuadros contemplados en el PPTP)	-----	469	----		-----	53.935	-----	-----
AMPLIACIONES MUNICIPALES (no susceptibles de conectar de forma independiente)	-----	247	16	133	-----	11.106	640	8.531
TOTAL LUMINARIAS Y POTENCIAS	6.699	795	16	133	723.572	74.126	640	8.531
TOTAL LUMINARIAS Y POTENCIAS (SEPTIEMBRE/2015)	7.494				797.698			
TOTAL LUMINARIAS Y POTENCIAS PERIODO TOTAL CONTRATO		7.643				806.864		

Al no estar incluidos el incremento de luminarias actuales (795 uds.) en la caracterización del alumbrado, estas permanecen funcionando con diversas tecnologías (lámparas de vapor de sodio, lámparas de vapor de mercurio, y leds con distintas potencias), lo que origina un incremento de la energía necesaria para el funcionamiento de las instalaciones de alumbrado público objeto del contrato (Prestación P1.- Gestión energética) así como incremento en la gestión de mantenimiento (prestación P2) e incremento de la garantía total de la instalación (Prestación P3) no previstos en la propuesta técnica del adjudicatario:

Igualmente, al no preverse en el PPTP y documentos anexos al expediente de licitación la posibilidad de futuras ampliaciones, en cuanto se ejecute la futura ampliación de luminarias en Avda. Cocederos, en Costa Teguiise (16+133 luminarias), se producirá un nuevo incremento económico de las Prestaciones del contrato no previstas en la propuesta técnica del adjudicatario.

2.5.- Que el incremento económico anual de las distintas prestaciones que contempla el contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Teguiise (Expte.: 001/13 GS)", teniendo en cuenta las ampliaciones de luminarias expuestas en los apartados anteriores, será el siguiente:

• **Prestación P1- Gestión Energética:** Al tratarse de luminarias no contempladas en el contrato, origina el siguiente incremento económico de la energía necesaria para el funcionamiento de las instalaciones de alumbrado público objeto del contrato (Prestación P1.- Gestión energética)

INCREMENTO N° LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)	POT. MEDIA UNITARIA INSTALADA (W)	TOTAL POTENCIA INSTALADA (W)	PERIODO ESTIMADO FUNCIONAMIENTO ANUAL ORTO-OCASO (H/AÑO)	CONSUMO TOTAL ESTIMADO (KWH/AÑO)	PRECIO MEDIO ENERGÍA ⁽¹⁾ (€)	IMPORTE ANUAL ESTIMADO (€)	⁽²⁾ COEF. ADJUDICACIÓN	IMPORTE ANUAL ESTIMADO CONTRATO (€)	COSTE MEDIO ENERGIA (según contrato) (€)
795	93,240	74.126,000	4.300,000	318.741,800	0,1457	46.440,680	0,899	41.750,171	52,516

PRESTACIÓN P1- Δ ECONÓMICO ANUAL AMPLIACIÓN LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)= 41.750,171 €

INCREMENTO N° LUMINARIAS (OCT-2017)	POT. MEDIA UNITARIA INSTALADA (W)	TOTAL POTENCIA INSTALADA (W)	PERIODO ESTIMADO FUNCIONAMIENTO ANUAL ORTO-OCASO (H/AÑO)	CONSUMO TOTAL ESTIMADO (KWH/AÑO)	PRECIO MEDIO ENERGÍA ⁽¹⁾ (€)	IMPORTE ANUAL ESTIMADO (€)	⁽²⁾ COEF. ADJUDICACIÓN	IMPORTE ANUAL ESTIMADO CONTRATO (€)	COSTE MEDIO ENERGIA (según contrato) (€)
16	40,00	640,000	4.300,000	2.752,000	0,1457	400,966	0,899	360,469	22,523

PRESTACIÓN P1- Δ ECONÓMICO ANUAL NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (OCT-2017) = 360,469 €

FUTURO INCREMENTO N° LUMINARIAS (MARZO-2018)	POT. MEDIA UNITARIA INSTALADA (W)	TOTAL POTENCIA INSTALADA (W)	PERIODO ESTIMADO FUNCIONAMIENTO ANUAL ORTO-OCASO (H/AÑO)	CONSUMO TOTAL ESTIMADO (KWH/AÑO)	PRECIO MEDIO ENERGÍA ⁽¹⁾ (€)	IMPORTE ANUAL ESTIMADO (€)	⁽²⁾ COEF. ADJUDICACIÓN	IMPORTE ANUAL ESTIMADO CONTRATO (€)	COSTE MEDIO ENERGIA (según contrato) (€)
133	64,143	8.531,000	4.300,000	36.683,300	0,1457	5.344,757	0,899	4.804,936	36,127

PRESTACIÓN P1- FUTURO Δ ECONÓMICO ANUAL NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (AÑO 2018) = 4.804,936 €

NOTAS ACLARATORIAS:

(1) Precio medio de la energía según estudio de mercado reflejado en el “Análisis económico” del Anexo I (Único) “Informe de Caracterización de las instalaciones de alumbrado público del Término Municipal de Teguiuse” del Pliego de Prescripciones Técnicas particulares que rige la licitación.

(2) El Pliego de Clausulas Administrativas Particulares que rige la licitación de la prestación de la “gestión del servicio del alumbrado público del municipio de Teguiuse”, apdo. 6.2.- Presupuesto de licitación.- establece, lo siguiente: El presupuesto máximo de licitación, en concepto de la prestación de la gestión del servicio pretendido, asciende a un importe de “nueve millones doscientos cuarenta y siete mil quinientos treinta y nueve euros con doce céntimos de euro (9.247.539,12 €)”, sin IGIC. La empresa adjudicataria del servicio, IMESAPI, S.A., presenta una oferta económica (cláusula 10.3.1 del PCAP) cuyo importe asciende a la cantidad “ocho millones trescientos trece mil quinientos treinta y siete euros con sesenta y siete céntimos de euro (8.313.537,67 €)”, sin IGIC, lo cual implica un coeficiente de adjudicación de 0,899, el cual es de aplicación a cualquier ampliación en la cual la empresa adjudicataria pueda aplicar las propuestas técnicas presentadas en su oferta:

EMPRESA	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN (€)	PRESUPUESTO DE ADJUDICACION (€)	COEFICIENTE DE ADJUDICACIÓN
IMESAPI, S.A.	9.247.539,12	8.313.537,67 €	0,899

• **Prestación P2- Gestión de mantenimiento:** El incremento de luminarias en las redes de alumbrado público implica un incremento del costo de las labores propias de mantenimiento, ocasionando incremento económico de las prestaciones P2.- Gestión de mantenimiento.

Para el cálculo de los incrementos de explotación, inicialmente obtendremos el coste anual de mantenimiento de cada luminaria. Este coste unitario se realiza en base a la propuesta de solución técnica ofertada por el adjudicatario para la Prestación P5.- Inversiones en ahorro energético y energías renovables:

PRESTACIÓN	OFERTA ECONOMICA ANUAL (€)	COSTE ANUAL LUMINARIA (6.699 uds.) (€)	
		TECNOLOGIA TRADICIONAL	TECNOLOGIA LED
P2	183.319,590	27,365	27,365

De acuerdo con la relación de luminarias incorporadas, y el ahorro energético logrado con la implantación de las propuestas de la empresa adjudicataria (Imesapi, S.A.), se obtienen los siguientes incrementos económicos anuales de la prestación P2:

	Δ UDS. LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)	COSTE MEDIO MANTENIMIENTO (€)	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	795	27,365	21.755,175

PRESTACIÓN P2- Δ ECONÓMICO ANUAL GESTIÓN DE MANTENIMIENTO AMPLIACIÓN LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017) = 21.755,175 €

	Δ UDS. NUEVAS LUMINARIAS (OCT-2017)	COSTE MEDIO MANTENIMIENTO (€)	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	16	27,365	437,840

PRESTACIÓN P2- Δ ECONÓMICO ANUAL GESTIÓN DE MANTENIMIENTO NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (OCT-2017) = 437,840 €

	Δ FUTURAS UDS. LUMINARIAS (AÑO-2018)	COSTE MEDIO MANTENIMIENTO (€)	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	133	27,365	3.639,545

PRESTACIÓN P2- FUTURO Δ ECONÓMICO ANUAL GESTIÓN DE MANTENIMIENTO NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (MARZO-2018) = 3.639,545 €

• **Prestación P3- Garantía total:** Igualmente, el incremento de luminarias en las redes de alumbrado público implica un incremento del costo de la garantía, ocasionando incremento económico de las prestaciones P3.- Garantía total.

Para el cálculo de los incrementos de la garantía, obtendremos el coste anual de la garantía de cada luminaria. Este coste unitario se realiza también en base a la propuesta de solución técnica ofertada por el adjudicatario para la Prestación P5.- Inversiones en ahorro energético y energías renovables:

PRESTACIÓN	OFERTA ECONÓMICA ANUAL (€)	COSTE ANUAL LUMINARIA (6.699 uds.) (€)	
		TECNOLOGIA TRADICIONAL	TECNOLOGIA LED
P3	32.990,230	4,925	4,925

	Δ UDS. LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)	COSTE MEDIO GARANTÍA (€)	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	795	4,925	3.915,375

PRESTACIÓN P3- Δ ECONÓMICO ANUAL GARANTÍA DE MANTENIMIENTO AMPLIACIÓN LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)= 3.915,375 €

	Δ UDS. NUEVAS LUMINARIAS (OCT-2017)	COSTE MEDIO MANTENIMIENTO (€)	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	16	4,925	78,800

PRESTACIÓN P3- Δ ECONÓMICO ANUAL GARANTÍA DE MANTENIMIENTO NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (OCT-2017) = 78,800 €

	Δ FUTURAS UDS. LUMINARIAS AVDA. COCEDEROS	COSTE MEDIO MANTENIMIENTO (€)	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	133	4,925	655,025

PRESTACIÓN P3- FUTURO Δ ECONÓMICO ANUAL GARANTÍA DE MANTENIMIENTO FUTURAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (MARZO-2018)= 655,025 €

2.6.- Que en base a lo expuesto en los puntos anteriores, resulta el siguiente incremento del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui", en relación a la prestación económica actual:

PRESTACIÓN	IMPORTE TOTAL DEL PERIODO DEL CONTRATO (12 AÑOS)	IMPORTE ANUAL CONTRATO	Δ IMPORTE ANUAL AMPLIACIÓN LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)	Δ IMPORTE ANUAL NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (OCT-2017)	Δ IMPORTE ANUAL FUTURA AMPLIACIÓN DE LUMINARIAS (MAR-2018)
P1	5.717.819,940 €	476.484,995 €	41.750,171 €	360,469 €	4.804,936 €
P2	2.199.835,020 €	183.319,585 €	21.755,175 €	437,840 €	3.639,545 €
P3	395.882,710 €	32.990,226 €	3.915,375 €	78,800 €	655,025 €
TOTAL	8.313.537,670 €	692.794,806 €	67.420,721 €	877,109 €	9.099,506 €

Δ IMPORTE ANUAL AMPLIACIÓN LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017) - PRESTACIONES P1, P2 y P3 = 67.420,721 €

Δ IMPORTE ANUAL NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (OCT-2017) - PRESTACIONES P1, P2 y P3 = 877,109 €

Δ IMPORTE ANUAL FUTURA AMPLIACIÓN DE LUMINARIAS (MARZO-2018) - PRESTACIONES P1, P2 y P3 = 9.099,506 €

A fecha de 01 de octubre de 2015, restan 11 años para la finalización del contrato (01/OCT./2026), por lo que al aplicar la ampliación de luminarias a ese periodo, así como el periodo correspondiente al primer año de contrato sin ampliación alguna, resulta el siguiente importe del contrato:

	IMPORTE ANUAL (€)	PERIODO (AÑOS)	IMPORTE TOTAL (€)
SIN AMPLIACIÓN DE LUMINARIAS	692.794,806	1,00 ⁽¹⁾	692.794,806 €

AMPLIACIÓN DE LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)	692.794,806+67.420,721	2,00 ⁽²⁾	1.520.431,054 €
AMPLIACIÓN DE NUEVAS LUMINARIAS (OCT-2017)	692.794,806+67.420,721+877,109	1,00 ⁽³⁾	761.092,636 €
AMPLIACIÓN DE FUTURAS LUMINARIAS (MAR-2018/SEPT-2018)	9.099,506	0,5833 ⁽⁴⁾	5.307,742 €
AMPLIACIÓN DE FUTURAS LUMINARIAS (MARZO-2018)	692.794,806+67.420,721+877,109+9.099,506	8,00 ⁽⁵⁾	6.161.537,136 €
IMPORTE TOTAL PERIODO CONTRATO (12 AÑOS)			9.141.163,374 €

NOTAS ACLARATORIAS:

(1) Periodo comprendido entre el 01/OCT./2014 y 30/SEPT./2015, con 6.699 luminarias contempladas en el "Informe de Caracterización de las Instalaciones del Alumbrado Público del Término Municipal de Teguiuse" del PPTP.

(2) Periodo comprendido entre el 01/OCT./2015 y 30/SEPT./2017, con 7.494 luminarias instaladas (6.699+795 luminarias incrementadas hasta septiembre de 2017).

(3) Periodo comprendido entre el 01/OCT./2017 y 30/SEPT./2018, con 7.510 luminarias. Periodo este que comprende las 6.699 luminarias iniciales, las 795 luminarias ampliadas hasta septiembre de 2017 y las 16 nuevas luminarias ampliadas a partir de octubre de 2017.

(4) Periodo comprendido entre el 01/MAR./2018 y 30/SEPT./2018, con 133 luminarias de futura ampliación en Avda. Cocederos cuya puesta en funcionamiento está prevista para el 01/MARZO/2018.

(5) Periodo comprendido entre el 01/OCT./2018 y 30/SEPT./2026, con 7.643 luminarias. Periodo este que comprende las 6.699 luminarias iniciales, las 795 luminarias ampliadas hasta septiembre de 2017, las 16 nuevas luminarias ampliadas a partir de octubre de 2017 y las 133 luminarias de futura ampliación en Avda. Cocederos cuya puesta en funcionamiento está prevista para el 01/MARZO/2018.

La variación de dicha modificación se estima en la cantidad de "ochocientos veintisiete mil seiscientos veinticinco euros con setecientas cuatro milésimas de euro (827.625,704 €)":

$$9.141.163,374 - 8.313.537,670 = 827.625,704 \text{ €}$$

En relación a la cuantía del contrato actual (8.313.537,67 €), supone un incremento (Δ) del precio en porcentaje de:

$$827.625,704 \times 100 / 8.313.537,670 = 9,955\%$$

Incremento del precio ($\Delta\%$) = 9,955 %

3.- CONCLUSION.-

3.1.- Que por razones de interés público, debido a las circunstancias anteriormente señaladas, informo **FAVORABLEMENTE** a la modificación del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Teguiuse".

3.2.- La valoración de dicha modificación se estima en la cantidad de "ochocientos veintisiete mil seiscientos veinticinco euros con setecientas cuatro milésimas de euro (827.625,704 €)", excluido el IGIG, y en relación a la cuantía del contrato actual (8.313.537,67 €) supone un incremento del precio en un porcentaje del 9,955%.

3.3.- Que una vez añadida la modificación, la cantidad del contrato quedará distribuida en los siguientes importes por prestación (P1, P2, P3) y periodos del contrato:

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/OCT/2014 al 30/SEPT/2015	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	0,00	39.707,083 € + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIC 7%	0,00	15.276,632 € + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	0,00	2.749,185 € + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	0,00	57.732,900 + IGIC

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/OCT/2015 al 30/SEPT/2017	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	41.750,171 € + IGIC 3%	43.186,264 + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIC 7%	21.755,175 € + IGIC 7%	17.089,563 + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	3.915,375 € + IGIC 7%	3.075,467 + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	67.420,721 € + IGIC	63.351,294 + IGIC

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/OCT/2017 al 29/FEB/2018	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	42.110,640 € + IGIC 3%	43.216,303 + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIC 7%	22.193,015 € + IGIC 7%	17.126,050 + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	3.994,175 € + IGIC 7%	3.082,033 + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	68.297,830 € + IGIC	63.424,386 + IGIC

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
---------	------------	---------------	----------------	-----------------

		ACTUAL		
01/MAR/2018 al 30/SEPT/2026	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	46.916,576 € + IGIC 3%	43.616,797 + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIC 7%	25.832,560 € + IGIC 7%	17.429.345 + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	4.649,200 € + IGIC 7%	3.136,619 + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	77.398,336 € + IGIC	64.182,761 + IGIC

Es todo cuanto tengo a bien informar a V.S. Teguisse, a veintitrés de octubre de dos mil diecisiete. Firmado: EL INGENIERO TÉCNICO MUNICIPAL. Juan Miguel Betancor Cabrera”.

Visto que con fecha 23 de octubre de 2.017 se incoa el expediente de modificación del contrato de “Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Teguisse”, mediante Resolución de Alcaldía de la misma fecha, según se acredita mediante certificado expedido por el Secretario General con registro de salida 28115 de fecha 27.10.2017.

Visto que con fecha 31.10.2017, registro de salida N° 28.426, se emplazó al contratista IMESAPI, S.L. con traslado del informe referido notificándole la incoación del expediente de modificación, otorgándole un periodo de audiencia de cinco (5) días hábiles para que presentara las alegaciones que estimase oportunas. Dicha notificación fue recibida el día 31.10.2017, sin que conste que dicha empresa presentara alegación alguna.

Visto que con fecha 03.11.2017, registro de salida 28.620 se emplazó a la empresa EOC,S.L, adjudicataria del contrato de “ *servicio para la asistencia técnica para la preparación y soporte para la licitación pública de un proyecto de gestión energética, mediante contratación de empresas de servicios energéticos, para las instalaciones de alumbrado público exterior propiedad de Ayuntamiento de Teguisse*”, otorgándole un periodo de audiencia de cinco (5) días hábiles para que presentara las alegaciones que estimase oportunas. Dicha notificación fue recibida el día 06.11.2017, sin que conste que dicha empresa presentara alegación alguna.

Visto que con fecha 15.11.2017 por la Interventora Accidental se certifica RC mediante Expediente 2/2017 5877 con cargo a la aplicación presupuestaria 2018 920 22100 para los presupuestos de los años 2.018 al 2.025.

Visto que con fecha 23.11.2017, registro interior de informes N° 6453, se emite informe por la Interventora Accidental sobre el cumplimiento del expediente con los objetivos establecidos en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Visto que con fecha 23.11.2017, registro interior de informes N° 6454 se emite informe de fiscalización FAVORABLE por la Interventora Accidental sobre la parte económica y las repercusiones presupuestarias de la modificación.

Visto que con fecha 27 de noviembre de 2.017 se emite informe por la Técnico de Departamento de Contratación, Registro Interior de Informes, N° 6512 de fecha 28.11.2017, que literalmente dice lo siguiente:

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Resolución de fecha 04 de octubre de 2.017, quien suscribe emite el siguiente,

“INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES

PRIMERO. Mediante documento de referencia N° 27.699/2014 de 28 de agosto, Registro General de Entrada, se procedió a la formalización del contrato de “**Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Teguisse,**” referencia interna N° 001/13 GS, adjudicado a la empresa **IMESAPI, S.A.**, con CIF A-28010478 mediante Resolución del Ayuntamiento de Teguisse Pleno en sesión de fecha 12 de agosto de 2014, en el que se establecen, entre otras, las siguientes condiciones relativas al precio del contrato,

Precio del contrato: El precio total del contrato por los doce años de duración del mismo es el siguiente:

Ocho millones trescientos trece mil quinientos treinta y siete euros con sesenta y siete céntimos de euro (8.313.537,67 €)	IGIC	249.406,13 €
Distribuido en los siguientes importes por prestación (P1, P2 y P3)		
Oferta Prestación P1:	5.717.819,94 euros	IGIC 3% 171.534,60 €
Oferta Prestación P2:	2.199.835,02 euros	IGIC 7% 65.995,05 €
Oferta Prestación P3:	395.882,71 euros	IGIC 7% 11.876,48 €

Respecto a la duración del contrato, del documento contractual formalizado se establece que el plazo es de doce (12) años, que comenzará a computar desde el día de la expedición y formalización del correspondiente Acta de inicio de la ejecución de la gestión de servicio.

Conforme lo establecido en el Acta de inicio de dicho contrato, con referencia Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Tegui se nº 31186/2014 de 30 de septiembre, se establece como "fecha de inicio del cómputo del plazo de ejecución del servicio: el 01 de octubre de 2014", siendo el plazo de duración del contrato el de 12 años, a partir de dicha fecha.

SEGUNDO. Con fecha 29 de septiembre de 2017 se presenta escrito con Registro de entrada Nº 24867 donde Don Gustavo Adolfo Morales Tejera con D.N.I. 45.554.853H en representación de la empresa IMESAPI, S.A., en el que solicita la **modificación del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui se"**, estableciendo, entre otras, las siguientes consideraciones:

"Que una vez comenzada la ejecución del contrato Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui se, se detecta una serie de errores entre el contenido del "Informe de Caracterización de las Instalaciones del Alumbrado Público del Término Municipal de Tegui se" contemplado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP) por el que se rigió la licitación, y el replanteo presentado por la empresa adjudicataria, detectándose los siguientes aumentos de luz..."

Además en dicho escrito solicita:

"Que en base al incremento del número de luminarias a gestionar, que supone una modificación de las instalaciones ajenas al adjudicatario, solicito una modificación del contrato, objeto de una cláusula adicional al mismo en el que se especifique las nuevas condiciones y su importe correspondiente, tomando la potencia instalada final, tal como viene recogido en el apartado 8 de PPTP por el que se rigió la licitación, y la ejecución de la contratación mediante concesión, de la prestación de la "Gestión del servicio de alumbrado público del Municipio de Tegui se".

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Los contratos del sector público sólo podrán modificarse cuando así se haya previsto en los pliegos o en el anuncio de licitación o en los casos y con los límites establecidos en el artículo 107 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, en adelante TRLCSP.

SEGUNDO. Los contratos administrativos solo podrán ser modificados por razones de interés público en los casos y en la forma previstos en el título V del libro I del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 211 de dicho Texto Legal.

En estos casos, las modificaciones acordadas por el órgano de contratación serán obligatorias para los contratistas.

La posibilidad de que el contrato sea modificado y las condiciones en que podrá producirse la modificación, deberán recogerse en los pliegos o en el anuncio de licitación, de acuerdo con lo previsto en el art.106 del TRLCSP.

En este sentido el art. 106 del TRLCSP dice lo siguiente:

"Los contratos del sector público podrán modificarse siempre que en los pliegos o en el anuncio de licitación se haya advertido expresamente de esta posibilidad y se hayan detallado de forma clara, precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse uso de la misma, así como el alcance y límites de las modificaciones que pueden acordarse con

expresa indicación del porcentaje del precio del contrato al que como máximo puedan afectar, y el procedimiento que haya de seguirse para ello.

A estos efectos, los supuestos en que podrá modificarse el contrato deberán definirse con total concreción por referencia a circunstancias cuya concurrencia pueda verificarse de forma objetiva y las condiciones de la eventual modificación deberán precisarse con un detalle suficiente para permitir a los licitadores su valoración a efectos de formular su oferta y ser tomadas en cuenta en lo que se refiere a la exigencia de condiciones de aptitud a los licitadores y valoración de las ofertas."

Las modificaciones no previstas en los pliegos o en el anuncio de licitación solo podrán efectuarse, de acuerdo con lo establecido en el art. 107 del TRLCSP, cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato debido a errores u omisiones padecidos en la redacción del proyecto o de las especificaciones técnicas.

b) Inadecuación del proyecto o de las especificaciones de la prestación por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del contrato y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto o en la redacción de las especificaciones técnicas.

c) Fuerza mayor o caso fortuito que hiciesen imposible la realización de la prestación en los términos inicialmente definidos.

d) Conveniencia de incorporar a la prestación avances técnicos que la mejoren notoriamente, siempre que su disponibilidad en el mercado, de acuerdo con el estado de la técnica, se haya producido con posterioridad a la adjudicación del contrato.

e) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del contrato.

Las modificaciones del contrato deberán formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 156 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

Respecto a las modificaciones del contrato, deberá tenerse en cuenta, conforme a la Resolución de 28 de marzo de 2012, de la Dirección General de Patrimonio del Estado, por la que se publica la Recomendación de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa sobre la interpretación del régimen contenido en el artículo 107 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, que toda la regulación que aparece dentro del artículo 107 debe entenderse hecha a partir de la línea directriz que supone el segundo apartado de este precepto. Las referencias a las modificaciones que aparecen dentro de los apartados 1 y 3 del mismo, sólo entrarán en juego en el caso de que se trate de modificaciones que no alteren las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, las cuales deberán limitarse a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

TERCERO. Respecto al supuesto de modificación aplicable en el presente caso, la cláusula N° 29 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) que rige el contrato establece que:

"El contrato se podrá modificar por razones de interés público y para atender a causas imprevistas debidamente justificadas, de acuerdo con lo establecido en los artículos 210,219, y 296 del TRLCSP. En tales casos se estará a lo dispuesto en los art 156 y 219 del TRLCSP.

Ni el contratista adjudicatario ni el responsable del servicio podrán introducir o ejecutar modificación alguna en el objeto del contrato sin la debida aprobación previa de la entidad adjudicataria. Consecuentemente, las modificaciones que no estén debidamente autorizadas por el Ayuntamiento de Tegui se originarán responsabilidad en el contratista adjudicatario, el cual estará obligado, sin perjuicio de otro tipo de responsabilidades, a reponer lo afectado sin cargo alguno para el adjudicatario".

No obstante lo anterior, quien suscribe entiende que esta cláusula no tiene el contenido y alcance establecido en el art. 106 del TRLCSP para las modificaciones previstas en la documentación que rige la

licitación ya mencionado, pues no determina de manera clara y precisa las condiciones, el alcance y el límite de la modificación, ni indica el porcentaje del precio de adjudicación al que puede afectar la modificación.

Por tanto, entiendo que no resulta aplicable a este caso el supuesto del art. 106 sino el del art 107 del TRLCSP, referente a modificaciones no previstas en la documentación que rige la licitación, que las limita en la forma que el citado precepto establece.

CUARTO. La modificación del contrato acordada no podrá alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, y deberá limitarse a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

QUINTO. Se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato, conforme lo previsto en el art. 107.3 del TRLCSP, en los siguientes casos:

– Cuando la modificación varíe sustancialmente la función y características esenciales de la prestación inicialmente contratada.

– Cuando la modificación altere la relación entre la prestación contratada y el precio, tal y como esa relación quedó definida por las condiciones de la adjudicación.

– Cuando para la realización de la prestación modificada fuese necesaria una habilitación profesional diferente de la exigida para el contrato inicial o unas condiciones de solvencia sustancialmente distintas.

– Cuando las modificaciones del contrato iguallen o excedan, en más o en menos, el 10 % del precio de adjudicación del contrato; en el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas no podrá superar este límite.

Ha de tenerse en cuenta que, conforme al criterio interpretativo dispuesto en la Resolución de 28 de marzo de 2012, de la Dirección General de Patrimonio del Estado, por la que se publica la Recomendación de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa sobre la interpretación del régimen contenido en el artículo 107 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en la calificación de esencial de la modificación, el porcentaje del 10%, debe entenderse siempre superado para merecer tal carácter. Pero tal consideración no implica que las modificaciones que se encuentren por debajo de ese 10% sean siempre calificadas como no esenciales. Por tanto, toda modificación que exceda del 10% debe ser considerada como esencial, pero no todas las modificaciones inferiores a ese 10% deben ser rechazadas automáticamente como no esenciales.

– En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado ofertas sustancialmente diferentes a las formuladas.

SEXTO. La Legislación aplicable en el procedimiento de modificación contractual es la siguiente:

– Los artículos 110, 211, 219, 282 y la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

– Los artículos 97 y 102 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, en adelante RGLC.

SÉPTIMO. El procedimiento para realizar la modificación del contrato será el siguiente:

A. Se deberá dar audiencia al contratista, dándole traslado de la propuesta y del informe para que, en el plazo de cinco días hábiles, formule las alegaciones que estime oportunas (art. 211.1 del TRLCSP, art. 102 y art. 97.2 del RD 1098/2001)

B. Se deberá dar audiencia al redactor del proyecto o de las especificaciones técnicas, dándole traslado de la propuesta y del informe, en un plazo de mínimo de tres (3) días, si se hubiese preparado por un tercero ajeno al órgano de contratación en virtud de un contrato de servicios, para que formule las consideraciones que tenga por conveniente (Art. 108.3 TRLCSP)

C. Asimismo, y en caso de que la cuantía de la modificación sea superior a 10% del precio primitivo del contrato, y éste sea igual o superior a 6.000.000 euros, será preceptivo el dictamen del órgano consultivo de la Comunidad Autónoma (Art. 211.3 b) TRLCSP)

D. Se deberá emitir certificado de retención de crédito e informe de fiscalización del expediente por el Departamento de Intervención, además de emitir informe sobre el cumplimiento con lo establecido en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera conforme a las previsiones de ingresos y gastos.

E. Finalmente, de conformidad con el artículo 219.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, las modificaciones del contrato deberán formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 156 del citado Texto Refundido.

A la vista de las alegaciones y de los informes emitidos, el órgano de contratación resolverá sobre la aprobación definitiva de la modificación del contrato.

OCTAVO. Respecto a la competencia para la aprobación de la modificación del contrato corresponde al **Pleno** como órgano de contratación, dado que el valor estimado del contrato una vez incluido el importe de la modificación excede del 10% de los recursos ordinarios del presupuesto, teniendo además una duración superior a los cuatro (4) años, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local y en la Disposición Adicional segunda del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

NOVENO. Conforme lo previsto en el art. 102 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se establece que *“Cuando sea necesario introducir alguna modificación en el contrato, se redactará la oportuna propuesta integrada por los documentos que justifiquen, describan y valoren aquélla. La aprobación por el órgano de contratación requerirá la previa audiencia del contratista y la fiscalización del gasto correspondiente.”*

DÉCIMO. Respecto al procedimiento de la modificación, conforme a lo establecido en el art 211 TRLCSP se establece que:

“1. En los procedimientos que se instruyan para la adopción de acuerdos relativos a la interpretación, modificación y resolución del contrato deberá darse audiencia al contratista.

3. No obstante lo anterior, será preceptivo el informe del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva en los casos de

b) Modificaciones del contrato, cuando su cuantía, aislada o conjuntamente, sea superior a un 10 por ciento del precio primitivo del contrato, cuando éste sea igual o superior a 6.000.000 de euros”.

Por consiguiente, en este supuesto no será necesario informe preceptivo del Consejo Consultivo de Canarias al no superar la modificación el 10% del precio primitivo del contrato.

DÉCIMO PRIMERO. Consta en el expediente de modificación que se analiza los siguientes documentos:

- Con fecha 29 de septiembre de 2.017 se presenta escrito con Registro de entrada N° 24867 donde Don Gustavo Adolfo Morales Tejera con D.N.I. 45.554.853H en representación de la empresa IMESAPI, S.A, solicita la modificación del contrato “Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Teguiise,” referencia interna N° 001/13 GS, del que dicha empresa es adjudicataria.

- Con fecha 04 de octubre de 2.017 se dicta Providencia del Alcaldía dirigida al responsable de dicho contrato para que emita informe en relación a la propuesta de modificación del mismo.

- Con fecha 23 de octubre se emite informe por el responsable del Contrato, Registro Interior de Informes N° 5810/2017, de fecha 23 de octubre de 2.017, en el que se concretan las razones que motivan la modificación de las características del contrato y en el que literalmente, entre otras cuestiones, manifiesta lo siguiente:

“...una vez comenzada la ejecución del contrato de la Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Teguiise, la empresa adjudicataria detecta una serie de errores entre el contenido del “Informe de Caracterización de las Instalaciones del Alumbrado Público del Término Municipal de Teguiise”

contemplado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP) por el que se rigió la licitación, y el replanteo presentado por la empresa adjudicataria, detectando las siguientes discrepancias y/o anomalías: Cuadros de alumbrado no contemplados en el informe de caracterización... Luminarias existentes y no contempladas en el informe de caracterización...”

Asimismo, se adjuntó a dicho informe una propuesta de modificación FAVORABLE con las siguientes conclusiones:

“3.- CONCLUSION.-

3.1.- Que por razones de interés público, debido a las circunstancias anteriormente señaladas, informo FAVORABLEMENTE a la modificación del contrato de “Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Teguiise”.

3.2.- La valoración de dicha modificación se estima en la cantidad de “ochocientos veintisiete mil seiscientos veinticinco euros con setecientos cuatro milésimas de euro (827.625,704 €)”, excluido el IGIG, y en relación a la cuantía del contrato actual (8.313.537,67 €) supone un incremento del precio en un porcentaje del 9,955%.

3.3.- Que una vez añadida la modificación, la cantidad del contrato quedará distribuida en los siguientes importes por prestación (P1, P2, P3) y periodos del contrato:

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/OCT/2014 al 30/SEPT/2015	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	0,00	39.707,083 € + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIC 7%	0,00	15.276,632 € + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	0,00	2.749,185 € + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	0,00	57.732,900 + IGIC

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/OCT/2015 al 30/SEPT/2017	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	41.750,171 € + IGIC 3%	43.186,264 + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIC 7%	21.755,175 € + IGIC 7%	17.089,563 + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	3.915,375 € + IGIC 7%	3.075,467 + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	67.420,721 € + IGIC	63.351,294 + IGIC

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/OCT/2017 al 29/FEB/2018	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	42.110,640 € + IGIC 3%	43.216,303 + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIC 7%	22.193,015 € + IGIC 7%	17.126,050 + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	3.994,175 € + IGIC 7%	3.082,033 + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	68.297,830 € + IGIC	63.424,386 + IGIC

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/MAR/2018 al 30/SEPT/2026	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	46.916,576 € + IGIC 3%	43.616,797 + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIC 7%	25.832,560 € + IGIC 7%	17.429,345 + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	4.649,200 € + IGIC 7%	3.136,619 + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	77.398,336 € + IGIC	64.182,761 + IGIC

- Con fecha 23 de octubre de 2.017 se incoa el expediente de modificación del contrato de “Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Teguiise”, mediante Resolución de Alcaldía de la misma fecha, según se acredita mediante certificado expedido por el Secretario General con registro de salida 28115 de fecha 27.10.2017.

- Con fecha 31.10.2017, registro de salida N° 28.426, se emplazó al contratista IMESAPI, S.L. con traslado del informe referido notificándole la incoación del expediente de modificación, otorgándole un periodo de audiencia de cinco (5) días hábiles para que presentara las alegaciones que estimase oportunas. Dicha notificación fue recibida el día 31.10.2017, sin que conste que dicha empresa presentara alegación alguna.

- Con fecha 03.11.2017, registro de salida 28.620 se emplazó a la empresa EOC,S.L, adjudicataria del contrato de “servicio para la asistencia técnica para la preparación y soporte para la licitación pública de un proyecto de gestión energética, mediante contratación de empresas de servicios energéticos, para las instalaciones de alumbrado público exterior propiedad de Ayuntamiento de Teguiise”, otorgándole un periodo de audiencia de cinco (5) días hábiles para que presentara las alegaciones que estimase oportunas. Dicha notificación fue recibida el día 06.11.2017, sin que conste que dicha empresa presentara alegación alguna.

- Con fecha 15.11.2017 por la Interventora Accidental se certifica RC mediante Expediente 2/2017 5877 con cargo a la aplicación presupuestaria 2018 920 22100 para los presupuestos de los años 2.018 al 2.025.

- Con fecha 23.11.2017, registro interior de informes N° 6453, se emite informe por la Interventora Accidental sobre el cumplimiento del expediente con los objetivos establecidos en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

- Con fecha 23.11.2017, registro interior de informes N° 6454 se emite informe de fiscalización FAVORABLE por la Interventora Accidental sobre la parte económica y las repercusiones presupuestarias de la modificación.

DÉCIMO SEGUNDO. Fundamentan la pretensión del modificado las causas contempladas en el informe del técnico municipal responsable del contrato de fecha 23 de octubre, Registro Interior de Informes N° 5810/2017, de fecha 23 de octubre, quedando por tanto acreditada, a juicio de quien suscribe, la concurrencia de la siguiente circunstancia prevista en el apartado a) del artículo 107 TRLCSP:

“a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato debido a errores u omisiones padecidos en la redacción del proyecto o de las especificaciones técnicas”.

DÉCIMO TERCERO. Respecto a la cuantificación de dicha modificación contractual, del informe del responsable del Contrato de fecha 23 de octubre, Registro Interior de Informes N° 5810/2017, se deduce que se produce un incremento en la cantidad de **“ochocientos veintisiete mil seiscientos veinticinco euros con setecientos cuatro milésimas de euro (827.625,704 €)”, excluido el IGIG.**

Por otro lado, teniendo en cuenta que el importe del contrato adjudicado que se pretende modificar es el siguiente,

Precio del contrato: El precio total del contrato por los doce años de duración del mismo es el siguiente:

Ocho millones trescientos trece mil quinientos treinta y siete euros con sesenta y siete céntimos de euro (8.313.537,67 €)		IGIC	249.406,13 €
Distribuido en los siguientes importes por prestación (P1, P2 y P3)			
Oferta Prestación P1:	5.717.819,94 euros	IGIC 3%	171.534,60 €
Oferta Prestación P2:	2.199.835,02 euros	IGIC 7%	65.995,05 €
Oferta Prestación P3:	395.882,71 euros	IGIC 7%	11.876,48 €

Dicha modificación supone un incremento del porcentaje del precio del contrato adjudicado del **9,955 %**, limitándose a una variación estrictamente indispensable para responder a la causa objetiva que la haga necesaria según se desprende del informe aludido del responsable del contrato de fecha 23 de octubre, Registro Interior de Informes N° 5810/2017, no afectando a las condiciones esenciales del contrato sin que, por tanto, se considere procedente la convocatoria de una nueva licitación por no estar incluidas en ninguno de los casos a los que se refiere el apartado 3 del ya citado artículo 107 TRLCSP.

DÉCIMO CUARTO. Respecto al régimen de garantías, conforme lo previsto en el art 99.3 del TRLCSP se establece que *“cuando, como consecuencia de una modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, deberá reajustarse la garantía, para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado, en el plazo de quince días contados desde la fecha en que se notifique al empresario el acuerdo de modificación”.*

Por consiguiente, teniendo en cuenta que el importe modificado asciende a la cantidad de **“ochocientos veintisiete mil seiscientos veinticinco euros con setecientos cuatro milésimas de euro (827.625,704 €)”, excluido el IGIG, el adjudicatario deberá reajustar la garantía depositada en la cantidad de cuarenta y un mil trescientos ochenta y un euros con veinticuatro céntimos (41.381,24 €) (5% de 827.625,704 €).**

CONCLUSIÓN

En base a los antecedentes expuestos, en particular en la motivación señalada en el informe del Técnico responsable del contrato de fecha 23 de octubre, con Registro Interior de Informes N° 5810/2017, y una vez examinada la documentación obrante en el expediente, quien suscribe considera justificado en

el expediente administrativo las circunstancias requeridas para la modificación pretendida del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui," referencia interna N° 001/13 GS, adjudicado a la empresa IMESAPI, S.A., informando **FAVORABLEMENTE** sobre dicha modificación sin que, por tanto, se considere procedente la convocatoria de una nueva licitación por no estar incluida en ninguno de los casos a los que se refiere el apartado 3 del ya citado artículo 107 TRLCSP, quedando por tanto acreditada como causa de modificación, la circunstancia prevista en el apartado a) del artículo 107 TRLCSP consistente en *"Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato debido a errores u omisiones padecidos en la redacción del proyecto o de las especificaciones técnicas"*.

Por consiguiente, en virtud de lo analizado anteriormente se realiza la siguiente,

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Se propone al órgano de contratación (Pleno) como órgano competente, por razones de interés público fundamentadas en el informe del Técnico responsable del contrato de fecha 23 de octubre, con Registro Interior de Informes N° 5810/2017, **aprobar la modificación del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui,"** referencia interna N° 001/13 GS, adjudicado a la empresa IMESAPI, S.A.

SEGUNDO. Dicha modificación consiste en un incremento de las luminarias detalladas a continuación y motivadas en el informe aludido, quedando justificada la improcedencia de la convocatoria de una nueva licitación por no estar incluida en ninguno de los casos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 107 TRLCSP y quedando por tanto acreditada como causa de modificación, la circunstancia prevista en el apartado a) del artículo 107 TRLCSP consistente en *"Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato debido a errores u omisiones padecidos en la redacción del proyecto o de las especificaciones técnicas"*.

- a) **Prestación P1- Gestión Energética:** Al tratarse de luminarias no contempladas en el contrato, origina el siguiente incremento económico de la energía necesaria para el funcionamiento de las instalaciones de alumbrado público objeto del contrato (Prestación P1.- Gestión energética)

INCREMENTO N° LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)	POT. MEDIA UNITARIA INSTALADA (W)	TOTAL POTENCIA INSTALADA (W)	PERIODO ESTIMADO FUNCIONAMIENTO ANUAL ORTO-OCASO (H/AÑO)	CONSUMO TOTAL ESTIMADO (KWH/AÑO)	PRECIO MEDIO ENERGÍA ⁽¹⁾ (€)	IMPORTE ANUAL ESTIMADO (€)	⁽²⁾ COEF. ADJUDICACIÓN	IMPORTE ANUAL ESTIMADO CONTRATO (€)	COSTE MEDIO ENERGIA (según contrato) (€)
795	93,240	74.126,000	4.300,000	318.741,800	0,1457	46.440,680	0,899	41.750,171	52,516

PRESTACIÓN P1- Δ ECONÓMICO ANUAL AMPLIACIÓN LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)= 41.750,171 €

INCREMENTO N° LUMINARIAS (OCT-2017)	POT. MEDIA UNITARIA INSTALADA (W)	TOTAL POTENCIA INSTALADA (W)	PERIODO ESTIMADO FUNCIONAMIENTO ANUAL ORTO-OCASO (H/AÑO)	CONSUMO TOTAL ESTIMADO (KWH/AÑO)	PRECIO MEDIO ENERGÍA ⁽¹⁾ (€)	IMPORTE ANUAL ESTIMADO (€)	⁽²⁾ COEF. ADJUDICACIÓN	IMPORTE ANUAL ESTIMADO CONTRATO (€)	COSTE MEDIO ENERGIA (según contrato) (€)
16	40,00	640,000	4.300,000	2.752,000	0,1457	400,966	0,899	360,469	22,523

PRESTACIÓN P1- Δ ECONÓMICO ANUAL NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (OCT-2017) = 360,469 €

FUTURO INCREMENTO N° LUMINARIAS (MARZO-2018)	POT. MEDIA UNITARIA INSTALADA (W)	TOTAL POTENCIA INSTALADA (W)	PERIODO ESTIMADO FUNCIONAMIENTO ANUAL ORTO-OCASO (H/AÑO)	CONSUMO TOTAL ESTIMADO (KWH/AÑO)	PRECIO MEDIO ENERGÍA ⁽¹⁾ (€)	IMPORTE ANUAL ESTIMADO (€)	⁽²⁾ COEF. ADJUDICACIÓN	IMPORTE ANUAL ESTIMADO CONTRATO (€)	COSTE MEDIO ENERGIA (según contrato) (€)
133	64,143	8.531,000	4.300,000	36.683,300	0,1457	5.344,757	0,899	4.804,936	36,127

PRESTACIÓN P1- FUTURO Δ ECONÓMICO ANUAL NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (AÑO 2018) = 4.804,936 €

- b) **Prestación P2- Gestión de mantenimiento:** El incremento de luminarias en las redes de alumbrado público implica un incremento del costo de las labores propias de mantenimiento, ocasionando incremento económico de las prestaciones P2.- Gestión de mantenimiento.

Δ UDS. LUMINARIAS ACTUALES	COSTE MEDIO MANTENIMIENTO (€)	COSTE TOTAL AÑO (€)
----------------------------	-------------------------------	---------------------

	(OCT-2015/SEPT-2017)		
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	795	27,365	21.755,175

PRESTACIÓN P2- Δ ECONÓMICO ANUAL GESTIÓN DE MANTENIMIENTO AMPLIACIÓN LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017) = 21.755,175 €

	Δ UDS. NUEVAS LUMINARIAS (OCT-2017)	COSTE MEDIO MANTENIMIENTO (€)	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	16	27,365	437,840

PRESTACIÓN P2- Δ ECONÓMICO ANUAL GESTIÓN DE MANTENIMIENTO NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (OCT-2017) = 437,840 €

	Δ FUTURAS UDS. LUMINARIAS (AÑO-2018)	COSTE MEDIO MANTENIMIENTO (€)	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	133	27,365	3.639,545

PRESTACIÓN P2- FUTURO Δ ECONÓMICO ANUAL GESTIÓN DE MANTENIMIENTO NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (MARZO-2018) = 3.639,545 €

- c) **Prestación P3- Garantía total:** Igualmente, el incremento de luminarias en las redes de alumbrado público implica un incremento del costo de la garantía, ocasionando incremento económico de las prestaciones P3.- Garantía total.

PRESTACIÓN	OFERTA ECONÓMICA ANUAL (€)	COSTE ANUAL LUMINARIA (6.699 uds.) (€)	
		TECNOLOGIA TRADICIONAL	TECNOLOGIA LED
P3	32.990,230	4,925	4,925

	Δ UDS. LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)	COSTE MEDIO GARANTÍA (€)	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	795	4,925	3.915,375

PRESTACIÓN P3- Δ ECONÓMICO ANUAL GARANTÍA DE MANTENIMIENTO AMPLIACIÓN LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)= 3.915,375 €

	Δ UDS. NUEVAS LUMINARIAS (OCT-2017)	COSTE MEDIO MANTENIMIENTO (€)	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	16	4,925	78,800

PRESTACIÓN P3- Δ ECONÓMICO ANUAL GARANTÍA DE MANTENIMIENTO NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (OCT-2017) = 78,800 €

	Δ FUTURAS UDS. LUMINARIAS AVDA. COCEDEROS	COSTE MEDIO MANTENIMIENTO (€)	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	133	4,925	655,025

PRESTACIÓN P3- FUTURO Δ ECONÓMICO ANUAL GARANTÍA DE MANTENIMIENTO FUTURAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (MARZO-2018)= 655,025 €

TERCERO. Se propone al órgano de contratación (Pleno) como órgano competente, **aprobar el expediente y el gasto** de dicha modificación hasta la fecha de finalización de dicho contrato, que asciende a la cantidad de “ochocientos veintisiete mil seiscientos veinticinco euros con setecientas cuatro milésimas de euro (827.625,704 €)”, excluido el IGIG, con cargo a la aplicación 2018 920 22100 del vigente

Presupuesto General, según se desprende del RC Expediente 2/2017 5877, expedido por la Intervención municipal.

Una vez añadida la modificación, la cantidad del contrato quedará distribuida en los siguientes importes por prestación (P1, P2, P3) y periodos del contrato:

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/OCT/2014 al 30/SEPT/2015	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	0,00	39.707,083 € + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIC 7%	0,00	15.276,632 € + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	0,00	2.749,185 € + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	0,00	57.732,900 + IGIC

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/OCT/2015 al 30/SEPT/2017	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	41.750,171 € + IGIC 3%	43.186,264 + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIC 7%	21.755,175 € + IGIC 7%	17.089.563 + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	3.915,375 € + IGIC 7%	3.075,467 + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	67.420,721 € + IGIC	63.351,294 + IGIC

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/OCT/2017 al 29/FEB/2018	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	42.110,640 € + IGIC 3%	43.216,303 + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIC 7%	22.193,015 € + IGIC 7%	17.126,050 + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	3.994,175 € + IGIC 7%	3.082,033 + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	68.297,830 € + IGIC	63.424,386 + IGIC

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/MAR/2018 al 30/SEPT/2026	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	46.916,576 € + IGIC 3%	43.616,797 + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIC 7%	25.832,560 € + IGIC 7%	17.429.345 + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	4.649,200 € + IGIC 7%	3.136,619 + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	77.398,336 € + IGIC	64.182,761 + IGIC

CUARTO. Se propone al órgano de contratación (Pleno) como órgano competente, **dar traslado del correspondiente Acuerdo Plenario con indicación de los recursos que procedan** a la empresa IMESAPI, S.A., como adjudicataria del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui", referencia interna N° 001/13 GS, para que proceda a la **formalización** de dicha modificación en los plazos y condiciones señalados en el artículo 156 TRLCSP, facultando asimismo al Alcalde-Presidente para la firma de cuantos documentos resulten necesarios para la ejecución de dicho Acuerdo Plenario.

QUINTO. Se propone al órgano de contratación (Pleno) como órgano competente, **requerir** a la empresa IMESAPI, S.A., como adjudicataria del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui", referencia interna N° 001/13 GS, para que proceda a **reajustar la garantía** depositada, presentando una ampliación de la misma por importe de cuarenta y un mil trescientos ochenta y un euros con veinticuatro céntimos (**41.381,24 €**) (5% de 827.625,704 €) en el plazo de quince (15) días naturales contados desde la fecha en que se notifique el Acuerdo de modificación, conforme lo establecido en el art. 99.3 del TRLCSP.

Es todo lo que se informa en el día de la fecha, salvo mejor criterio fundado en derecho, no obstante, el órgano de contratación decidirá lo que estime oportuno.

En Tegui a 27 de noviembre de 2017.

Firmado. La Técnico del Departamento de Contratación. M^a Teresa Duarte Medina".

En virtud de lo expuesto anteriormente y en particular en los informes anteriormente aludidos,

Esta Alcaldía-Presidencia **PROPONE** al Pleno municipal como órgano de contratación lo siguiente:

PRIMERO. Se propone al órgano de contratación (Pleno) como órgano competente, por razones de interés público fundamentadas en el informe del Técnico responsable del contrato de fecha 23 de octubre, con Registro Interior de Informes N° 5810/2017, **aprobar la modificación del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui",** referencia interna N° 001/13 GS, adjudicado a la empresa IMESAPI, S.A.

SEGUNDO. Dicha modificación consiste en un incremento de las luminarias detalladas a continuación y motivadas en el informe aludido, quedando justificada la improcedencia de la convocatoria de una nueva licitación por no estar incluida en ninguno de los casos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 107 TRLCSP y quedando por tanto acreditada como causa de modificación, la circunstancia prevista en el apartado a) del artículo 107 TRLCSP consistente en "Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato debido a errores u omisiones padecidos en la redacción del proyecto o de las especificaciones técnicas".

- **Prestación P1- Gestión Energética:** Al tratarse de luminarias no contempladas en el contrato, origina el siguiente incremento económico de la energía necesaria para el funcionamiento de las instalaciones de alumbrado público objeto del contrato (Prestación P1.- Gestión energética)

INCREMENTO N° LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)	POT. MEDIA UNITARIA INSTALADA (W)	TOTAL POTENCIA INSTALADA (W)	PERIODO ESTIMADO FUNCIONAMIENTO ANUAL ORTO-OCASO (H/AÑO)	CONSUMO TOTAL ESTIMADO (KWH/AÑO)	PRECIO MEDIO ENERGÍA ⁽¹⁾ (€)	IMPORTE ANUAL ESTIMADO (€)	⁽²⁾ COEF. ADJUDICACIÓN	IMPORTE ANUAL ESTIMADO CONTRATO (€)	COSTE MEDIO ENERGIA (según contrato) (€)
795	93,240	74.126,000	4.300,000	318.741,800	0,1457	46.440,680	0,899	41.750,171	52,516

PRESTACIÓN P1- Δ ECONÓMICO ANUAL AMPLIACIÓN LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)= 41.750,171 €

INCREMENTO N° LUMINARIAS (OCT-2017)	POT. MEDIA UNITARIA INSTALADA (W)	TOTAL POTENCIA INSTALADA (W)	PERIODO ESTIMADO FUNCIONAMIENTO ANUAL ORTO-OCASO (H/AÑO)	CONSUMO TOTAL ESTIMADO (KWH/AÑO)	PRECIO MEDIO ENERGÍA ⁽¹⁾ (€)	IMPORTE ANUAL ESTIMADO (€)	⁽²⁾ COEF. ADJUDICACIÓN	IMPORTE ANUAL ESTIMADO CONTRATO (€)	COSTE MEDIO ENERGIA (según contrato) (€)
16	40,00	640,000	4.300,000	2.752,000	0,1457	400,966	0,899	360,469	22,523

PRESTACIÓN P1- Δ ECONÓMICO ANUAL NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (OCT-2017) = 360,469 €

FUTURO INCREMENTO N° LUMINARIAS (MARZO-2018)	POT. MEDIA UNITARIA INSTALADA (W)	TOTAL POTENCIA INSTALADA (W)	PERIODO ESTIMADO FUNCIONAMIENTO ANUAL ORTO-OCASO (H/AÑO)	CONSUMO TOTAL ESTIMADO (KWH/AÑO)	PRECIO MEDIO ENERGÍA ⁽¹⁾ (€)	IMPORTE ANUAL ESTIMADO (€)	⁽²⁾ COEF. ADJUDICACIÓN	IMPORTE ANUAL ESTIMADO CONTRATO (€)	COSTE MEDIO ENERGIA (según contrato) (€)
133	64,143	8.531,000	4.300,000	36.683,300	0,1457	5.344,757	0,899	4.804,936	36,127

PRESTACIÓN P1- FUTURO Δ ECONÓMICO ANUAL NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (AÑO 2018) = 4.804,936 €

- **Prestación P2- Gestión de mantenimiento:** El incremento de luminarias en las redes de alumbrado público implica un incremento del costo de las labores propias de mantenimiento, ocasionando incremento económico de las prestaciones P2.- Gestión de mantenimiento.

	Δ UDS. LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)	COSTE MANTENIMIENTO (€) MEDIO	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	795	27,365	21.755,175

PRESTACIÓN P2- Δ ECONÓMICO ANUAL GESTIÓN DE MANTENIMIENTO AMPLIACIÓN LUMINARIAS ACTUALES
(OCT-2015/SEPT-2017) = 21.755,175 €

	Δ UDS. LUMINARIAS (OCT-2017)	NUEVAS	COSTE MANTENIMIENTO (€)	MEDIO	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	16		27,365		437,840

PRESTACIÓN P2- Δ ECONÓMICO ANUAL GESTIÓN DE MANTENIMIENTO NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS
(OCT-2017) = 437,840 €

	Δ FUTURAS LUMINARIAS (AÑO-2018)	UDS.	COSTE MANTENIMIENTO (€)	MEDIO	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	133		27,365		3.639,545

PRESTACIÓN P2- FUTURO Δ ECONÓMICO ANUAL GESTIÓN DE MANTENIMIENTO NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (MARZO-2018) = 3.639,545 €

- **Prestación P3- Garantía total:** Igualmente, el incremento de luminarias en las redes de alumbrado público implica un incremento del costo de la garantía, ocasionando incremento económico de las prestaciones P3.- Garantía total.

PRESTACIÓN	OFERTA ANUAL (€)	ECONÓMICA	COSTE ANUAL LUMINARIA (6.699 uds.) (€)	
			TECNOLOGIA TRADICIONAL	TECNOLOGIA LED
P3	32.990,230		4,925	4,925

	Δ UDS. LUMINARIAS ACTUALES (OCT-2015/SEPT-2017)		COSTE MEDIO GARANTÍA (€)	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	795		4,925	3.915,375

PRESTACIÓN P3- Δ ECONÓMICO ANUAL GARANTÍA DE MANTENIMIENTO AMPLIACIÓN LUMINARIAS ACTUALES
(OCT-2015/SEPT-2017)= 3.915,375 €

	Δ UDS. LUMINARIAS (OCT-2017)	NUEVAS	COSTE MANTENIMIENTO (€)	MEDIO	COSTE TOTAL AÑO (€)
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	16		4,925		78,800

PRESTACIÓN P3- Δ ECONÓMICO ANUAL GARANTÍA DE MANTENIMIENTO NUEVAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (OCT-2017) = 78,800 €

	Δ FUTURAS	UDS.	COSTE	MEDIO	COSTE TOTAL AÑO (€)
--	-----------	------	-------	-------	---------------------

	LUMINARIAS AVDA. COCEDEROS	MANTENIMIENTO (€)	
Δ del contrato por explotación y mantenimiento:	133	4,925	655,025

PRESTACIÓN P3- FUTURO Δ ECONÓMICO ANUAL GARANTÍA DE MANTENIMIENTO FUTURAS AMPLIACIONES DE LUMINARIAS (MARZO-2018)= 655,025 €

TERCERO. Se propone al órgano de contratación (Pleno) como órgano competente, **aprobar el expediente y el gasto** de dicha modificación hasta la fecha de finalización de dicho contrato, que asciende a la cantidad de “ochocientos veintisiete mil seiscientos veinticinco euros con setecientas cuatro milésimas de euro (827.625,704 €)”, excluido el IGIG, con cargo a la aplicación 2018 920 22100 del vigente Presupuesto General, según se desprende del RC Expediente 2/2017 5877, expedido por la Intervención municipal.

Una vez añadida la modificación, la cantidad del contrato quedará distribuida en los siguientes importes por prestación (P1, P2, P3) y periodos del contrato:

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/OCT/2014 al 30/SEPT/2015	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	0,00	39.707,083 € + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIG 7%	0,00	15.276,632 € + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	0,00	2.749,185 € + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	0,00	57.732,900 € + IGIC

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/OCT/2015 al 30/SEPT/2017	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	41.750,171 € + IGIC 3%	43.186,264 + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIG 7%	21.755,175 € + IGIC 7%	17.089,563 + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	3.915,375 € + IGIC 7%	3.075,467 + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	67.420,721 € + IGIC	63.351,294 + IGIC

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/OCT/2017 al 29/FEB/2018	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	42.110,640 € + IGIC 3%	43.216,303 + IGIC 3%
	P2	183.319,585 € + IGIG 7%	22.193,015 € + IGIC 7%	17.126,050 + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	3.994,175 € + IGIC 7%	3.082,033 + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	68.297,830 € + IGIC	63.424,386 + IGIC

PERIODO	PRESTACIÓN	IMPORTE ANUAL ACTUAL	Δ ANUAL	IMPORTE MENSUAL
01/MAR/2018	P1	476.484,995 € + IGIC 3%	46.916,576 € + IGIC 3%	43.616,797 + IGIC 3%

al 30/SEPT/2026	P2	183.319,585 € + IGIC 7%	25.832,560 € + IGIC 7%	17.429.345 + IGIC 7%
	P3	32.990,226 € + IGIC 7%	4.649,200 € + IGIC 7%	3.136,619 + IGIC 7%
	TOTAL	692.794,806 € + IGIC	77.398,336 € + IGIC	64.182,761 + IGIC

CUARTO. Se propone al órgano de contratación (Pleno) como órgano competente, **dar traslado del correspondiente Acuerdo** Plenario con indicación de los recursos que procedan a la empresa IMESAPI, S.A., como adjudicataria del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui se," referencia interna N° 001/13 GS, para que proceda a la **formalización** de dicha modificación en los plazos y condiciones señalados en el artículo 156 TRLCSP, facultando asimismo al Alcalde-Presidente para la firma de cuantos documentos resulten necesarios para la ejecución de dicho Acuerdo Plenario.

QUINTO. Se propone al órgano de contratación (Pleno) como órgano competente, **requerir** a la empresa IMESAPI, S.A., como adjudicataria del contrato de "Gestión del servicio público de alumbrado público del Municipio de Tegui se," referencia interna N° 001/13 GS, para que proceda a **reajustar la garantía** depositada, presentando una ampliación de la misma por importe de cuarenta y un mil trescientos ochenta y un euros con veinticuatro céntimos (**41.381,24 €**) (5% de 827.625,704 €) en el plazo de quince (15) días naturales contados desde la fecha en que se notifique el Acuerdo de modificación, conforme lo establecido en el art. 99.3 del TRLCSP.

SEXTO. A la vista que la modificación del contrato se debe a un error en el contenido del "Informe de Caracterización de las Instalaciones del Alumbrado Público del Término Municipal de Tegui se" contemplado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP) por el que se rigió la licitación tal y como dispone el informe técnico referido, se requiere al Departamento de Contratación para que proceda a incoar expediente en base a lo dispuesto en el artículo 305.2 del TRLCSP que determina que *el contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para la Administración o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.* Al objeto de determinar si efectivamente hubo responsabilidad por parte de éste de la cual deriva la modificación pretendida.

En Tegui se, a 05 de diciembre de 2.017.

Firmado: EL ALCALDE-PRESIDENTE ACCIDENTAL. Miguel Ángel Jiménez Cabrera"" .

Seguidamente se entabla el correspondiente debate entre los miembros asistentes, al finalizar el cual se somete el tema a la consideración de la Comisión, que acuerda, con aplicación del voto ponderado sobre veintiuno, por doce votos a favor (grupo CC) y seis abstenciones (cuatro del Grupo Mixto y dos de los concejales no adscritos Don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna), dictaminar **favorablemente** la aprobación por el Pleno de la propuesta transcrita anteriormente, en todos sus términos.>>

El Señor Alcalde eleva al Pleno el dictamen de la Comisión.

El Pleno del Ayuntamiento, por once votos a favor de los diecisiete miembros asistentes de los veintiún concejales que legalmente lo componen (once del grupo CC), cinco abstenciones (uno del grupo PSOE, dos de SOMOS y dos de los concejales no adscritos Don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna) y uno en contra (PP)

ACUERDA:

Aprobar el dictamen de la Comisión Informativa anteriormente transcrito, en todos sus términos.

El Señor Alcalde proclama el acuerdo adoptado.

PUNTO QUINTO.- Acuerdos que procedan sobre ratificación del convenio urbanístico con la entidad MARESTO S.A.-

Por el Señor Secretario se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Informativa de Catastro, Oficina Técnica, Policía Local, Turismo, Deporte, Transportes y Tráfico, de fecha 12 de diciembre de 2017, que se transcribe a continuación:

<<Primero.- Acuerdos que procedan sobre ratificación de convenio urbanístico con la entidad MARESTO, S.A.-

Se da cuenta del Convenio urbanístico de gestión y ejecución relativo a cálculo y aceptación de cuantía relativa a plusvalías derivadas del II Plan de Modernización de Costa Tegui (Registro de Entrada número 26.775/2017, de 26 de octubre).

Se da cuenta de Anuncio del Boletín Oficial de la Provincia número 131, de fecha 01 de noviembre de 2017, del Convenio urbanístico.

Se da cuenta de Certificado relativo a no constancia de reclamación al Convenio Urbanístico. Registro Salida número 31682/2017, de 05 de diciembre.

Se da cuenta de la propuesta al Pleno de la Corporación, con el siguiente texto íntegro:

<<Asunto: RATIFICACIÓN de CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN RELATIVO A CÁLCULO Y ACEPTACIÓN DE CUANTÍA RELATIVA A PLUSVALÍAS DERIVADAS DEL II PLAN DE MODERNIZACIÓN DE COSTA TEGUISE

En Tegui, a veintiséis de octubre del dos mil diecisiete, comparecen:

-. De una parte: DÑA. OLIVIA DUQUE PÉREZ, con DNI nº 45.555.012 Q

-. De otra parte: DÑA. IRIS BERGER, provista de NIE. Nº, X0292339 D y domicilio a efecto de notificaciones en Avenida Islas Canarias 13, Hotel H10 Lanzarote Garden, Costa Tegui.

Da fe del acto el Secretario General del Ayuntamiento de Tegui, D. Mariano José de León Perdomo.

**-I-
INTERVENCIÓN**

Intervienen los comparecientes:

.- DÑA. OLIVIA DUQUE PÉREZ, en su condición de Alcalde Accidental del Ayuntamiento de Tegui, en virtud de Resolución de Alcaldía de fecha 25 de octubre de 2017 y en la representación legal del mismo, debidamente facultada para este acto.

.- DÑA. IRIS BERGER, provista de DNI. Nº, NIE. Nº, X0292339 D, en representación de la entidad **MARESTO, S.A.**, con CIF.nº.A08305815, con domicilio a efecto de notificaciones en Avenida Islas Canarias 13, Hotel H10 Lanzarote Garden, Costa Tegui, en virtud de documento de representación consistente en escritura notarial de fecha treinta de abril de dos mil trece, Protocolo nº 1270.

**-II-
ANTECEDENTES**

Los intervinientes exponen:

Primero: Expedientes relacionados 2015/1032 y 2015/1862

A.- Considerando el expediente núm. **2015/1032** tramitado en virtud de instancia, de fecha **16 de abril de 2015** con registro de entrada (nº 11238) presentada por la entidad **MARESTO S.A.**, con CIF nº **A08305815** representada por Dña. Iris Berger cuya representación consta acreditada en el expediente, solicitando **LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA MAYOR** según **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL- SALA DE**

MÁQUINAS sito en AVDA. ISLAS CANARIAS N° 13- COSTA TEGUISE, en este Municipio de Teguiise, siendo proyecto aportado redactado por Arocha arquitectura S.L.P., arquitectos D. Carlos Arocha Isidro, Miguel Correa Dos Ramos y Dña. Nuria Santos Sánchez. El proyecto visado por el COAC el 8 de abril de 2015 n° 15/47/500 se presenta con fecha 25 de marzo de 2015 (reg. 8792)

B.- Considerando el expediente núm. 2015001862 tramitado en virtud de instancia, de fecha 28-07-2015 con registro de entrada (n° 2015-022140) presentada por la entidad MARESTO, S.A. con de CIF N° A08305815 solicitando LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA MAYOR según PROYECTO DE CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y MODERNIZACION CON AUMENTO DE CATEGORIA DE 3 A 4 ESTRELLAS DEL HOTEL H10 LANZAROTE GARDEN en AVENIDA ISLAS CANARIAS, N° 13 - COSTA TEGUISE, en este Municipio de Teguiise, según Proyecto visado por el Colegio de aparejadores y arquitectos técnicos e ingeniero de la edificación de Santa Cruz de Tenerife redactado el 18 de mayo de 2015 por el arquitecto técnico D. Jonay Trujillo Jorge, colegiado n° 2712. Consta igualmente presentado proyecto visado y suscrito por el mismo técnico de fecha 11 de junio de 2016 con el mismo título (PROYECTO DE CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y MODERNIZACION CON AUMENTO DE CATEGORIA HOTEL H10 LANZAROTE GARDENS). Se aporta igualmente CD titulado "PROYECTO DE INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE ACS redactado por IHD Ingenieros S.L. y visado el 18 de mayo de 2015 siendo el técnico redactor el ingeniero industrial D. Fidel Iturbarría Martín Fernández. **Se aporta igualmente CD titulado "Seguridad y Salud "comprensivo de diversos documentos relativos a seguridad y salud.**

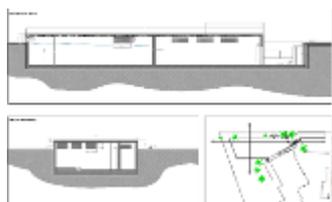
El referido proyecto indica que su objeto es el siguiente;

Segundo: Objeto de los proyectos. Descripción de la propuesta

Los proyectos presentados, en lo que atañe a este convenio, comprenden las siguientes actuaciones.

A.- SALA DE MÁQUINAS:

El proyecto presentado (haciendo alusión al último presentado visado), indica que se ha optado por la opción enterrada de la sala de máquinas y aljibes.



El proyecto incorpora los siguientes datos, entendiéndose como una **instalación térmica de carácter industrial.**

"(...) Se celebró la reunión en la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Teguiise a las 11:30 de la mañana, estando presente el Concejal de Urbanismo, el Arquitecto Municipal, conjuntamente con D. Lydio López; D^a Iris Berger, directora del hotel; y el representante de Arocha Arquitectura SLP estableciéndose las pautas a seguir, siendo recomendado por el técnico municipal y el Concejal de Urbanismo que para realizar la sala de máquinas en la ubicación propuesta debería realizarse su planteamiento desde el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguiise, que podría modificar los parámetros del Plan General de Ordenación, en adelante PGO de Teguiise, recientemente aprobado definitivamente y pendiente de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad, donde varían las distancias de retranqueo de los linderos de la parcela, así como el parámetro de la ocupación.

Finalmente se ha optado por la opción enterrada de la Sala de Máquinas y Aljibes

Se ubica la nave dentro del perímetro del complejo residencial-hotelerero separado de los volúmenes de los apartamentos y de las medianeras, quedando soterrado. (...)

Será de aplicación, en cuanto a Normas Urbanísticas, el Plan General de Ordenación, recientemente aprobado, pero se ha tenido en cuenta lo establecido en el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguiise, donde se incorpora como área de oportunidad sobre suelo privado de la instalación hotelera H10 Lanzarote Gardens, con unas determinaciones de ordenación dentro del fichero urbanístico para la distancia a linderos establecida así como el parámetro de ocupación general.

Como la solución definitiva de la Sala de Máquinas del Aljibe es enterrada, se cumple con lo establecido en la anterior normativa y el nuevo P.G.O que permiten estas instalaciones en zonas de retranqueos. (...)

La edificación objeto del presente proyecto cumple los siguientes parámetros, según el Plan General de Ordenación de Tegui y todas las ordenanzas particulares aplicables.

Clasificación del Suelo: Urbano Consolidado Calificación Zonal: Edificación Abierta en la modalidad de Hoteles

1.5 SUPERFICIES COMPUTABLES A EFECTOS URBANÍSTICOS:

Superficies útiles:

PLANTA UNICA:

Zona de instalaciones: 207,20 m²

Aljibes: 38,43 m²

TOTAL: 245,63 m²

Superficie total útil: 245,63 m²

Superficies construidas:

PLANTA UNICA: 273,67 m² de superficie construida

Superficie total construida: 273,67 m²

Superficie total construida computable: 0,00 m²

(...)

A efectos urbanísticos la superficie computable es nula toda vez que la construcción es enterrada.(...)

Con el objetivo de optimizar los recursos energéticos, el hotel H10 Lanzarote Gardens encargó un proyecto de centralización de la instalación de ACS para sustituir los termos de cada uno de los apartamentos y del aire acondicionado. Los equipos debían alojarse en un recinto para preservar su durabilidad y asegurar su mantenimiento. El edificio objeto del presente proyecto se destina por tanto a uso industrial, y todas sus dependencias permiten la realización de la función asignada. Los condicionantes y requisitos que han servido de premisa para este proyecto son: un bajo impacto visual y reducción de emisiones sonoras para el complejo residencial-vacacional en el que se encuentra.

(...) EXIGENCIA BÁSICA HS5: Evacuación de aguas.

El edificio dispone de los medios adecuados para una correcta extracción de las aguas residuales que se generen en el mismo, ya sea de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

(...) EXIGENCIA BÁSICA HE 2: Rendimiento de las instalaciones térmicas.

Las instalaciones térmicas del edificio objeto del presente proyecto garantizan el bienestar térmico de sus ocupantes y todas las exigencias que se establecen en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios, RITE.

Según el anterior proyecto, se plantea la ejecución bajo rasante de unas instalaciones industriales con una Superficie total útil de 245,63 m² en una planta única soterrada con una Superficie total construida de 273,67 m². Deberá tenerse en cuenta además el proyecto de los pozos que ha sido incorporado al expediente, relacionado 2015/1862 de conservación, mantenimiento y modernización con aumento de categoría del hotel de 3 a 4 estrellas, y en el que igualmente consta el proyecto relativo a los pozos y que se entiende ha sido informado técnicamente en dicho expediente.

B.- PROYECTO DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y MODERNIZACIÓN PARA AUMENTO DE CATEGORÍA HOTEL H10 LANZAROTE GARDENS.

El proyecto presentado indica lo siguiente en su memoria:

“(...) Objeto del proyecto: Complejo apartotel con 215 unidades alojativas estándar, 5 adaptadas y 21 bungalows, zonas comunes y solárium de piscina.

(...) **Antecedentes del proyecto:** El objeto del presente documento es la descripción general de los trabajos de conservación, mantenimiento y modernización tanto del interior de los apartamentos, zonas nobles, espacios de uso general como de parte del solárium exterior de la piscina del hotel H10 Lanzarote Gardens (...)

El promotor pretende llevar a cabo las obras de reforma y mejoras en la edificación para la mejora de la misma y el aumento de categoría estética del establecimiento.

(...) Clasificación del suelo. Suelo urbano consolidado. Planeamiento de aplicación. PGO municipio de Tegui. (...) uso característico, alojamiento turístico; zona de ordenación TH, parcela 234. Edificación máxima 16.640 m²c (...)

(...) No se trata de obra de nueva planta sino de ejecución de reforma y modernización, sin cambio de forma ni volumetría general, manteniendo los parámetros en su estado original, a razón de la normativa correspondiente de la época. La instalación de nuevos baños en zona piscina quedará justificada dentro de los parámetros.

(...) c) relativas a la intensidad de la edificación.- Edificación máxima: la asignada a la parcela en el cuadro parcelario. (16.640 m², no excedida por la construcción existente (12.401 m² catastral y dejando cabida para el baño en piscinas 22,50 m² sin que se supere).

(...) d) relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación. Número máximo de plantas sobre rasante:

- Nuevos establecimientos; 4 plantas (no es el caso)
- Establecimientos existentes; será igual al número máximo de plantas que tenía el establecimiento alojativo una vez autorizado de acuerdo a la licencia otorgada. El establecimiento cuenta con un número máximo de 3 plantas no sufre variación alguna por los trabajos dado que no hay ampliación y no sobrepasa de ninguna manera la máxima).
- Para los establecimientos incorporados al Plan de Modernización mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui se estará a lo dispuesto en dicho Plan.

(Volumen: El volumen actual de edificio es el resultante de la optimización de la edificabilidad permitida atendiendo a las ordenanzas urbanísticas de la época en que se construyó. Los trabajos proyectados no recogen aumento de volumen salvo un pequeño baño en la zona de piscina, dado que se trata de obras de reforma y modernización del complejo.

Se aporta al presente expediente 2015/1862 CD titulado "PROYECTO DE INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE ACS " redactado por IHD Ingenieros S.L. visado el 18 de mayo de 2015 siendo el técnico redactor el ingeniero industrial D. Fidel Itubarría Martín Fernández. El referido proyecto indica que su objeto es el siguiente;

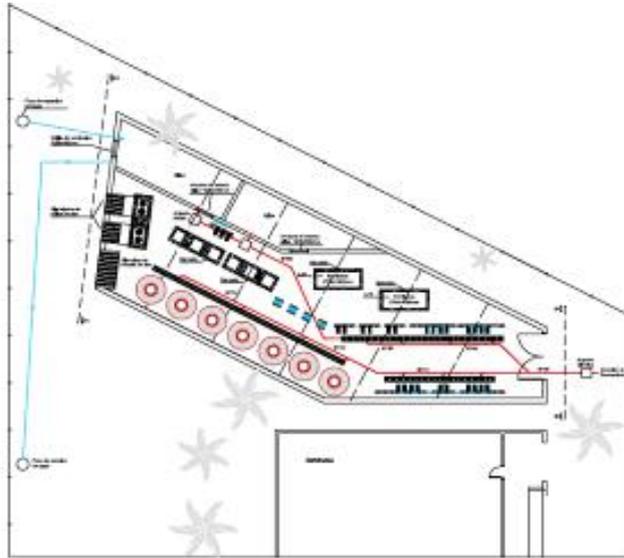
"1.1 Objeto.-

El objeto de este proyecto es la descripción de las obras a realizar para dotar al Hotel H10 Lanzarote Gardens de las instalaciones de climatización y producción de agua caliente sanitaria centralizada, así como la de servir de documento válido para la obtención de las legalizaciones necesarias.

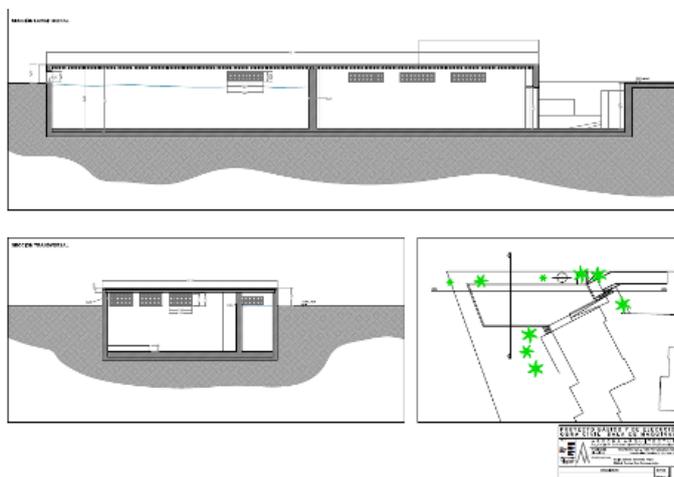
Las obras a realizar comprenden las siguientes actuaciones:

- 1.- Acondicionamiento de un local de aproximadamente 300 m² para albergar la sala de máquinas de producción de energía, que se ejecutará según proyecto redactado por el arquitecto D. Carlos Arocha Isidro.
- 2.- Instalación de dos bombas de calor de producción de agua a 80 °C para ACS de 48 Kw de potencia unitaria. Estas bombas de calor se utilizarán para elevar la temperatura del agua caliente sanitaria de 50 °C a 60 °C en su funcionamiento habitual y a 70 °C cuando se efectúe el tratamiento de prevención de la legionela.
- 3.- Instalación de dos enfriadoras de agua condensadas por agua con recuperación de calor para ACS y climatización de piscinas de 309 Kw de potencia frigorífica y 377 Kw de potencia calorífica cada una de ellas. Su función es la de enfriar el agua del circuito cerrado del sistema centralizado de aire acondicionado. El calor residual producido se aprovechará para elevar el agua caliente sanitaria hasta 50 °C y climatizar una de las piscinas. En caso de no existir demanda de calor de estos sistemas, el calor residual se eliminará mediante el agua de un pozo perforado para este fin.
- 4.- Perforación de dos pozos, uno de captación de agua salada y otro de vertido de esta agua una vez refrigeradas las máquinas productoras de agua fría, según proyecto redactado por Ingeniero de Minas.
- 5.- Ejecución de una red de distribución de agua fría en circuito cerrado para la climatización de habitaciones. Esta red de tuberías discurrirá por la planta cubierta de los edificios y enterrada en la conexión entre edificios.
- 6.- Instalación de dos unidades terminales de tratamiento de aire tipo fan coil en cada habitación.
- 7.- Ejecución de una red de distribución de agua caliente sanitaria para suministro a las habitaciones y servicios comunes. Su recorrido será coincidente con el de la red de climatización.

8.- Instalación de 7 depósitos de acumulación de ACS con capacidad total de 35.000 litros. 9.- Instalación de un sistema de control y medida de las instalaciones descritas.



Se observa que las instalaciones del citado proyecto se ubican en el recinto que es objeto del expediente n° 1035/2015 en el cual se solicita licencia de obras para proyecto denominado "obra civil, sala de máquinas". Adjuntamos extracto de planos del proyecto.



Por lo tanto ambos expedientes y ACTUACIONES se encuentran relacionados. A este respecto hemos de tener en cuenta algunas consideraciones ya vertidas en los informes emitidos en dichos expedientes.

Según el 2º Plan de Modernización de Costa Tegui se encuentra dentro del área de regulación homogénea AHC-1. Área homogénea Comercial con parámetros específicos.

Tercero: De los expedientes de licencia de obra tramitados y deficiencias pendientes de subsanar:

A).- SALA DE MÁQUINAS. EXP. 1032/2015

- Consta **informe técnico** emitido por el técnico municipal de fecha **26 de octubre de 2016 8 reg. 5782)** en el que se concluye lo siguiente:

5
Observaciones
<p><i>El presente informe se realiza sin perjuicio del preceptivo informe jurídico, previo a la concesión de la Licencia solicitada, acerca de lo dispuesto en la Disposición Transitoria A.3) del P.I.O.T. de Lanzarote de 1991, y del artículo 3.3.2.5 del mismo; de la Ley 6/2001 de 23 de Julio de Medidas Urgentes del Gobierno de Canarias y de la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y Directrices del Turismo de Canarias.</i></p> <p><i>Al tratarse de un expediente del II Plan de Modernización de Teguiise, se estará a lo dispuesto en el citado Plan, en relación a los convenios de gestión y ejecución, cálculo de plusvalías y cesión, así como a la tramitación, que será establecido en el correspondiente informe jurídico.</i></p>
6
Conclusión
<p><i>Considerando lo anteriormente expuesto se informa FAVORABLEMENTE al proyecto objeto de este informe, a expensas de lo indicado en el apartado 5. "Observaciones" en relación con la tramitación de este expediente.</i></p>

- Consta en el expediente **informe jurídico** de fecha 6 de octubre de 2017 en el que se indican una serie de deficiencias a subsanar, como son la suscripción precisamente del presente convenio y su tramitación, así como la presentación de un proyecto de legalización de la edificabilidad existente ejecutada antes de la entrada en vigor del PMM sin título y que conlleva la situación de fuera de ordenación de la edificación.

B).- PROYECTO DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y MODERNIZACIÓN PARA AUMENTO DE CATEGORÍA HOTEL H10 LANZAROTE GARDENS. Exp.- 2015/1862

- Consta **informe técnico** emitido por el técnico municipal de fecha 20 de febrero de 2017 en el que se concluye lo siguiente:

6
Observaciones
<p><i>El presente informe se realiza sin perjuicio del preceptivo informe jurídico, previo a la concesión de la Licencia solicitada, acerca de lo dispuesto en la Disposición Transitoria A.3) del P.I.O.T. de Lanzarote de 1991, y del artículo 3.3.2.5 del mismo; de la Ley 6/2001 de 23 de Julio de Medidas Urgentes del Gobierno de Canarias y de la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y Directrices del Turismo de Canarias.</i></p> <p><i>Las obras previstas en este proyecto, no modifican ningún parámetro de los establecidos para la parcela en el Plan General, puesto que se trata de obras de reforma. Asimismo no se supera la superficie construida permitida por el Plan General. Sin embargo la parcela se encuentra incluida en el II Plan de Modernización de Teguiise, por lo que se estará a lo dispuesto en el citado Plan, en relación a los convenios de gestión y ejecución, cálculo de plusvalías y cesión, así como a la tramitación, que será establecido en el correspondiente informe jurídico.</i></p> <p><i>En relación con la autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Lanzarote, para la ejecución de pozo de captación de agua salada, en virtud del reglamento de control de Vertidos de Canarias, Decreto 174/1994, de 29 de Julio, la misma no se ha aportado, pero consta presentada la solicitud realizada ante el citado organismo.</i></p>
8
Conclusión
<p><i>Considerando lo anteriormente expuesto se informa FAVORABLEMENTE al proyecto objeto de este informe, en cuanto a las condiciones y parámetros urbanísticos y técnicos de la actuación solicitada, precisándose que con carácter previo a la concesión de la licencia, se emita informe jurídico al respecto de lo señalado en el Apartado 6: "Observaciones", de este informe.</i></p>

- Consta en el expediente **informe jurídico** de fecha 6 de octubre de 2017 en el que se indican una serie de deficiencias a subsanar, como son la suscripción precisamente del presente convenio y su tramitación, así como la presentación de un proyecto de legalización de la edificabilidad existente ejecutada antes de la entrada en vigor del PMM sin título y que conlleva la situación de fuera de ordenación de la edificación.

C).- INFORMES TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA CÁLCULO DE PLUSVALÍAS

Constan emitidos a efecto de ambos expedientes y para las dos actuaciones los siguientes informes técnicos relativos a la valoración para el cálculo de plusvalías que se generan:

- **informe técnico de valoración** de fecha 16 de mayo de 2017 nº 3091 calculando el importe total de la plusvalía generada en **193.677,75** Euros. Se adjunta al presente convenio copia del referido informe de valoración como **anexo nº 1**. De éste se extrae la siguiente información literal.

INFORME: Valoración urbanística de inmueble.

(...) 3 METODO

Al tratarse del cálculo de la plusvalía generada por el incremento del valor del suelo y la edificación otorgada por la ordenación urbanística al permitir el incremento de la edificabilidad mediante la ocupación de la zona de retranqueo y cambio de uso se utilizará el método residual.

Así al tratarse de suelo ocupado, el valor del inmueble se diferenciará en función de los usos.

Para el uso de la edificación existente el método de comparación y el método residual al contar con muestras de mercado suficientes.

Para el uso hotelero se utilizará el método de actualización.

Como método complementario de comprobación se utilizará el "método catastral". (...)

(...) 7 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL INMUEBLE.

7.1 DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO / EDIFICACIÓN EXISTENTE

El inmueble objeto de informe cuenta con licencia urbanística, no se ha podido contrastar la documentación de proyecto con la documentación obrante en el archivo. **Se estima una edificabilidad agotada de 16640 m², sin embargo de la medición de la edificación existente se obtiene una superficie construida aprox. De 17650 m².**

Recepción y áreas complementarias: 3125 m².

Bloques bungalow: 1234 m²

Bloques apartamentos: 12962 m²

Restaurante: 329 m²

Imagen. Ortofoto del conjunto edificado en su estado previo a la intervención prevista con el PMM.(...)

7.2 DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO / EDIFICACIÓN EN PROYECTO

Fase I:

Según proyecto de ejecución denominado "Conservación, mantenimiento y modernización para aumento de categoría Hotel H10 Lanzarote Garden", redactado por el arquitecto técnico D. Jonay Trujillo Jorge. Visado por el COAyAT de Tenerife y tomando como referencia para el cálculo de las superficies construidas y usos la memoria escrita plantas en formato papel. (no es objeto del presente informe determinar la competencia o no de un arquitecto técnico para proyectar una obra de estas características).

No consta en proyecto planos de planta general del estado actual con el computo de la superficie construida total. resulta:

(...) 7.3 MODIFICACIONES SIGNIFICATIVAS

7.3.1 De apartotel a hotel de 4 estrellas.

7.3.2 Se incrementa la superficie construida en planta semisótano en 273.67 m² destinándolos a sala de máquinas, ejecutado en zona de retranqueo, ocupando una superficie equivalente a 6 unidades alojativas.

8 DESCRIPCIÓN CATASTRAL URBANÍSTICA Y REGISTRAL

8.1.- Análisis de los datos catastrales, cartográficos y registrales de la parcela objeto de informe.

Parcela 234 del PEOT de Costa Teguiise.

Superficie: 38400 m²s.

Linderos urbanísticos:

Norte: Edificación y solar.

Sur: Vía pública.

Este: Vía pública.

Oeste: Espacio libre público.

Finca registral de la que procede: finca nº ..., tomo ..., libro..., folio ..., inscripción:...

Identificador finca registral: 0401714500000000.

Descripción catastral.

Finca catastral nº: 7490001FT4079S

Titular catastral: Maresto S.A.

Según descripción catastral la parcela tiene una superficie de 38383 m². y sobre la misma se encuentra construida edificación de 12401 m², cuyo uso es apartotel.

Descripción registral.

No consta en el expediente descripción registral.

8.2.- Calificación urbanística.

8.2.1.- Clasificación, categorización y calificación según instrumento de Planeamiento vigente. Plan General de Ordenación (en adelante P.G.O).

Parcela nº. 234

Según instrumento de planeamiento vigente, Plan General de Ordenación del Municipio de Tegui se aprobado de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (expte 2012-1425) (BOP nº 36, miércoles 18 de marzo de 2015).

Clasificación: urbano.

Categoría: consolidado.

La parcela nº. 234 cuenta con la siguiente calificación.

Uso: alojamiento turístico.

Modalidad: hotel (apartamentos según PEOT)

Uso alternativo, tolerado: equipamiento turístico complementario, comercial, restauración y bares.

Zona de ordenación: T.H.

Situación: B.1

Superficie: 38400 m²s.

Edificación máxima.

Total: 16640 m²c.

Alojativa: 100% m²c.

Equipamiento complementario: no se fija

Plaza turísticas autorizadas.

Total autorizadas: 726

Estandar actual.

M²s/plaza: 52 m²

M²c/plaza: 22

Parcela mínima: la definida en el cuadro parcelario.

Frente mínimo de parcela: el de la parcela mínima.

Retranqueo: no se exige.

Edificación máxima: la asignada a la parcela en el cuadro parcelario.

Sup. máx ocupable: no se fija.

Nº. máx de plantas S/R: 3

Altura máx de cornisa: doce metros (12 m).(...)

Imagen tomada del plano nº 5.1.3 denominado Ordenación pormenorizada. Costa Tegui se. Zonificación (hoja 2 de 4) del PGO en el que se refleja el inmueble. (...)

8.2.2.- Clasificación, categorización y calificación según instrumento de Ordenación urbanística vigente. II Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui se (en adelante P.M.M).

Según instrumento vigente, Segundo Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui se (Decreto 110/2015, de 22 de mayo).

Según el artículo 3. Apartado 1

“El II Plan de Modernización de Costa Tegui se como instrumento de ordenación urbanística, complementa y en su caso, sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, definiendo los mecanismos para la gestión y ejecución de la ordenación que establece”.

Se fija para la parcela concreta objeto de cálculo:

Clasificación: urbano

Categoría: consolidado

La parcela 234, cuenta con la siguiente: Calificación: Área turística homogénea

Uso característico: alojamiento turístico.

Uso complementario: equipamiento turístico complementario, comercial y deportivo.

Superficie parcela: 38400 m²s.

Edificabilidad: 0.73 m²/m².

Altura máx Edif: -

Nº máx plantas: 3

Retranqueos: Retranqueo libre a la Avenida El Jablillo y Avenida Islas Canarias para la materialización de equipamiento turístico complementario. Retranqueo libre para recintos que contengan instalaciones y que no den a calle principal. Retranqueo libre a parcela privada que derive de la subdivisión de las parcelas del planeamiento originario. Retranqueo mínimo de 4.5 m en el resto de los casos

(...)

8.4.- Edificaciones, construcciones e instalaciones existentes.

La edificación, existente en dicha parcela se detalla en el apartado 7.1 del presente informe. Parcela 234.

Estado de conservación: Las obras se encuentran totalmente terminadas.

8.5.- Con respecto a la modificación en la calificación del suelo (uso e incremento de edificabilidad):

Se determina en el II Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de costa Teguiise ((Decreto 110/2015, de 22 de mayo) la modificación en la calificación de suelo:

Parcela objeto de recalificación:

Se permite la sustitución de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes.

Parcela 234: 38400 m² de suelo urbano consolidado calificado como alojamiento turístico, modalidad hotelera (S/ PGO) a suelo con el mismo uso. Sin embargo el uso actual según proyecto es de apartotel y apartamentos según instrumento de planeamiento vigente cuando se concedió licencia urbanística.

Así el Plan de modernización establece:

Uso característico: alojamiento turístico.

Uso complementario: equipamiento turístico complementario, comercial y deportivo.

Coef. Edificabilidad: 0.73 m²c/m²s

Nº máx de plantas: 3

Ocupación: -

Altura máx: -

Separación linderos: libre

Superficie construida permitida según PGO, idem PEOT:

S/R: 16640 m²c (Edif: 0.43 m²/m² ; 1.30 m³/m²)

B/R: -

Superficie construida existente:

S/R: 17650 m²c (Edif: 0.46 m²/m²) (según medición)

B/R: - m²c

Superficie construida permitida según PMM

S/R: 28032 m²c (Edif: 0.73 m²/m²)

B/R: -

Superficie construida prevista según proyecto:

S/R: 17650 m²c (Edif: 0.46 m²/m²)

B/R: 273.67 m²c

Edificabilidad 0.43 m²c/m²s según PGO, a 0.73 m²c/m²s según Plan de modernización. Incremento de edificabilidad: 0.30 m²/m².

Diferencia coeficiente edificabilidad materializado y vigente: 0.03 m²c/m²s.

En resumen el cambio de planeamiento, produce dos consecuencias:

- Incremento sustancial en el aprovechamiento de la parcela, así resulta que de poder materializar únicamente 16640 m² construidos sobre rasante, Se pasa a poder ejecutar una superficie construida de: 28038 m² sobre rasante. Se reforma

sobre rasante 17650 m²c. y se construye bajo rasante 273.67 m²c. equivalente a la superficie de 6 unidades alojativas que habría hecho falta sustituir para construir la sala de máquinas.

9 DATOS Y CÁLCULO DE VALORES

A efectos de valorar la plusvalía generada por el incremento de edificabilidad propuesto en el “II Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Costa Teguise” y obtener el 5 % del valor de dicha plusvalía que debe ser satisfecha por el mismo en concepto de participación de la Comunidad (artículo primero de la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente), se realiza por quien suscribe el presente informe, la presente valoración:

Distinguiendo para este caso concreto, las situaciones que se producen como consecuencia de la aplicación del PMM.

Según Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Al tratarse de una Actuación de Dotación.

Clasificación y categorización del suelo: urbano consolidado.

Situación 1: La construcción de recinto para albergar instalaciones de la edificación situados en semisótano situados en zona no edificable, cuya valoración se realizará adoptando el mayor del método de comparación y residual estático.

Situación 2: La reconversión de complejo, apartotel a hotel de cuatro estrellas, sin incremento de la superficie construida, cuya valoración se realizará adoptando el mayor del método de comparación y método residual estático.

Comprobación de los resultados obtenidos, por aplicación de otras normativas y métodos de valoración.

Según normativa hipotecaria.

Al tratarse de inmueble edificado.

Situación 1: La construcción de recinto para albergar instalaciones de la edificación situados en semisótano situados en zona no edificable, en una superficie equivalente a 6 unidades alojativas cuya valoración se realizará adoptando el mayor del método de comparación y residual estático.

Situación 2: La reconversión de complejo apartotel en hotel de cuatro estrellas, con variación de la superficie construida, cuya valoración se realizará por el método de actualización.

Valor de la construcción por el método del coste, acotando los márgenes de error de este método calculando el coste de reposición del mismo por distintos caminos valoración catastral y valoración según programa de Asemas.

Por último se contrastarán los resultados obtenidos con un análisis de los datos obtenidos de las siguientes fuentes: INE y empresas especializadas como Tinsa.

9.1. Valoración del estado actual.

9.1.1 Cálculo y determinación del valor del suelo y la edificación aplicando el método de valoración por comparación y el residual.

9.1.1.1 Uso Considerado. Turístico extrahotelero: apartamentos. (dada su condición catastral actual en división horizontal)

Dado que la finalidad del presente informe es la obtención de un valor objetivo del inmueble, se procederá a su valoración por dos métodos:

Método de comparación.

Valoración por el método del coste del edificio más valoración por el método residual del suelo. (la suma de los dos valores es lo que según la Orden ECO se denomina valor de reemplazamiento).

Valor del conjunto edificado por comparación.

Para la aplicación de este método se seguirá en lo esencial la normativa hipotecaria (Orden ECO 805/2003). Se trata de obtener por comparación con inmuebles de características similares el precio más probable de cada uno de los elementos susceptibles de aprovechamiento que conforman el conjunto edificado, para ello se han tomado muestras de apartamentos en venta situados en su mayoría en complejos turísticos, en Costa Teguise.

Dado que la superficie de la mayoría de los apartamentos es similar, se ha realizado una única toma de muestras para obtener un valor unitario que sirva a todas ellas, y una muestra de tamaño intermedio cumple los márgenes (+/-15%). Por otra parte se puede afirmar que la altura en la que se ubique el apartamento tiene apenas incidencia en su precio. Se han seleccionado muestras de apartamentos en complejos ubicados en la misma zona que el inmueble a valorar.

La selección de muestras consideradas es, la que se expone a continuación en la que prima la ubicación.

Muestras (...)

De las muestras obtenidas se han descartado 7 en un primer tanteo por la diferencia de valor unitario.

Una vez obtenidas las muestras y realizado ese primer descarte, se ha realizado la homogeneización preceptiva, utilizando los siguientes parámetros:

Proximidad al mar.
Uso y tipología.
Calidad de la edificación.
Calidad de las instalaciones.
Superficie.
Estado de conservación.

Respecto al estado de conservación, se considera que el complejo a valorar en su estado actual, no ha sido reformado salvo obras de conservación y mantenimiento
El cuadro de homogeneización resulta, por tanto, como sigue: (...)

La homogeneización aplicada acota la dispersión. Por tanto consideramos como más probable el valor de 80562 Euros para los apartamentos de 45.50 m² (siendo estas superficies las medias de los apartamentos existentes según proyecto descrito en el apartado 7 del presente informe).

Debido al momento de mercado, y el tipo de datos utilizado (ofertas) aplicamos un descuento sobre estos valores del 5%, con lo que el valor para este tipo de apartamento es de 76534 Euros (lo que representa un valor unitario de 1682.06 Euros/m²).

Valor de mercado del conjunto edificado.

En base a los valores unitarios obtenidos, a continuación se expone una relación de valores de cada uno de los recintos que conforman el conjunto edificado.

Apartamentos

Superficie obtenida del proyecto descrito en el apartado 7.1

Sup const: 16640 m².

(...)

9.2. Valoración tras reforma y ampliación.

Motivada por la existencia de una superficie construida superior a la prevista en el instrumento de planeamiento vigente, Así resulta que la superficie construida permitida según PEO y PGO era de 16640 m². Sin embargo la superficie construida existente es de aproximadamente 17650 m² + 273.67 m² correspondientes a la nueva sala de máquinas.

9.2.1. Cálculo y determinación del valor del suelo y la edificación aplicando el método de valoración por comparación y el residual.

9.2.1.1 Uso Considerado. Hotel 4 estrellas.

Dado que la finalidad del presente informe es la obtención de un valor objetivo del inmueble, teniendo en cuenta los preceptos establecidos en el reglamento de valoraciones de la ley del Suelo, al tratarse de una actuación de dotación, se procederá a su valoración por los métodos de:

Método de comparación.

Valoración por el método del coste del edificio y valoración por el método residual del suelo.

Valor del conjunto edificado por comparación.

Para la aplicación de este método se seguirá en lo esencial la normativa hipotecaria (Orden ECO 805/2003). Se trata de obtener por comparación con inmuebles de características similares el precio más probable de cada uno de los elementos susceptibles de aprovechamiento que conforman el conjunto edificado.

Sin embargo para este uso concreto no existen muestras de mercado comparables, por lo que se calculará teniendo en cuenta el uso más similar teniendo en cuenta el paso de apartotel a Hotel de cuatro estrellas. Se aplicará como método de comprobación el método de actualización estático tomando los flujos netos de caja de estudios y estadísticas contrastadas.

Tomando los datos obtenidos en el apartado 9.1.1.1 obtenemos los siguientes resultados:

Debido a que la edificación se somete a una reforma integral y dado el momento del mercado, tomamos como valor unitario para el área alojativa por m²= 2140.87 Euros/m².

Valor de mercado del conjunto edificado.

En base a los valores unitarios obtenidos, a continuación se expone una relación de valores de cada uno de los recintos que conforman el conjunto edificado.

Área alojativa y servicio complementarios

Superficie obtenida de medición y del proyecto descrito en el apartado 7.2

Sup const: $17650 \text{ m}^2 + 273.67 \text{ m}^2 = 17923.67 \text{ m}^2$
(...)

Por otro lado se parte de la premisa, ya expuesta anteriormente, de que la superficie de suelo ocupada en la zona de retranqueo por una construcción destinada a albergar instalaciones, ha permitido no tener que eliminar 6 unidades alojativas del complejo.(...)

Se opta en el presente informe con el fin de relacionar ambos resultados y dada la similitud por realizar la MAS.
Resultando un valor del inmueble: $(37786355.50 + 25939710.80)/2 = 31863033.15$ Euros.

Asciende el valor de tasación del inmueble reformado y ampliado, para este uso, a la cantidad de treinta y un millones ochocientos sesenta y tres mil treinta y tres euros. (31863033 Euros)

10. RESULTADOS

10.1.- Estado Actual.

Uso turístico extrahotelero.

Valor: veinte y siete millones novecientos ochenta y nueve mil cuatrocientos setenta y ocho euros. (27989478 Euros).

10.2.- Ampliación y reforma.

Uso turístico hotelero.

Valor: treinta y un millones ochocientos sesenta y tres mil treinta y tres euros. (31863033 Euros)(...)

12. VALORES DE TASACIÓN.

A juicio del arquitecto redactor del presente informe, del estudio de los datos del expediente y del informe de tasación para la valoración del aprovechamiento que con motivo del "II Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Costa Teguise" se ha otorgado, se obtienen los siguientes valores:

Con respecto al uso turístico hotelero.

Plusvalía generada por incremento del aprovechamiento y cambio de uso para el desarrollo de la actuación: tres millones ochocientos sesenta y tres mil quinientos cincuenta y cinco euros (3873555 €).

5 % del valor de la plusvalía generada: ciento noventa y tres mil seiscientos setenta y siete euros con setenta y cinco céntimos (193677.75 €).

Total valor de la plusvalía generada que debe ser satisfecha por el interesado para proceder a su ejecución en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística y que se destinará a actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social en el ámbito del núcleo turístico: **ciento noventa y tres mil seiscientos setenta y siete euros con setenta y cinco céntimos. (193677.75 Euros).**"

- **Informe técnico tras presentación de planimetría** por la interesada del estado actual de la edificación emitido el 2 de octubre de 2017 con reg. Interior de informe nº 5502 de 4 de octubre de 2017.
- **Informe aclaratorio al anterior**, emitido con fecha 6 de octubre de 2017, y reg. Interior de informe nº 5578, en el cual se indica lo siguiente:

" ,,,) 1.- OBJETO.

Es objeto del presente anexo, en relación al informe emitido con R.I.I. nº 5502/2017 de 4 de octubre, incorporar ciertos datos relacionados con el aprovechamiento y desglose de la plusvalía.

2.- EN CUANTO A LA EDIFICABILIDAD.

2.1.- Edif. Patrimonializada.

Según licencia urbanística:

Superficie construida: 13757.27 m²c.

Edificabilidad = 0.36 m²c/m²s

2.2.- Edif. No Patrimonializada.

Según documentación presentada:

Superficie construida: 17247.96 m²c.

Edificabilidad = 0.45 m²c/m²s

Total: 3490.69 m²c

De los cuales, se corresponden con:

Edificación uso hotelero: 2787.53 m²c
Bar piscina: 332.92 m²c.
Aseos: 22.59 m²c.
Área infantil: 290.26 + 57.39 m²c.

2.3.- Incremento de aprovechamiento en relación a sala de máquinas
Expresada en m²c : 266.25

3.- EN CUANTO A LA PLUSVALÍA

3.1.- Plusvalía generada por sala de máquinas
14758.24 Euros

3.1.- Plusvalía generada por el resto de edificación
178919.51 Euros.

4.- EN CUANTO A LA SITUACION LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

El conjunto edificado, en su estado actual, cumple, en principio, con los parámetros establecidos en el 2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui.

Por otro lado señalar que la superficie construida que debe ser objeto de proyecto de legalización, es la destinada a:
Bar piscina. 332.92 m²c.
Aseos. 22.59 m²c.
Área infantil. 290.26 + 57.39 m²c.

al estar el resto, contenida de forma fraccionada en el interior de los volúmenes residenciales del conjunto edificado.”.-

A los antecedentes descritos son de aplicación los siguientes,

III.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

i: De los convenios:

La tramitación de los convenios urbanísticos de gestión y ejecución se tramitarán de conformidad con lo previsto en el TRLOTIC (Decreto 1/2000 de 8 de mayo) hoy derogado por la Ley 4/2017, pero vigente en el momento de la solicitud por la interesada, por lo que le es de aplicación.

Art. 236. 3. Los convenios se diferenciarán, por su contenido y finalidad, según que su objeto:

- **a)** No afecte en absoluto a la ordenación ambiental, territorial y urbanística que esté en vigor, limitándose, cuando se refieran a la actividad de ejecución de la referida ordenación, a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración.

Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa alguna de la ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística.

- **b)** (...)

4. Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración. Aquellos que, por su objeto, sean subsumibles en la letra b) del número anterior deberán, además, cuantificar todos los deberes legales de cesión y determinar la forma en que éstos serán cumplidos.

5. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento de ordenación, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

(...)

Artículo 237 Celebración y perfeccionamiento de los convenios

1. Una vez negociados y suscritos los convenios sustitutorios de resoluciones, deberán someterse, cuando el procedimiento en el que se inscriban no prevea el trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad o en el de la Provincia, según proceda, y en al menos uno de los

*periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de **VEINTE DÍAS**. En otro caso deberán figurar entre la documentación sometida, en el procedimiento, a la información pública propia de éste.*

(...) 3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

*El texto definitivo de los convenios, salvo el de los previstos en la letra b) del número 3 del artículo anterior y todos aquellos para los que este Texto Refundido contenga una habilitación específica, **deberán ratificarse**:*

- *(...) d) **Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.***

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

4. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

Artículo 238 Publicidad de los convenios

1. En las Consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medio ambiente y conservación de la naturaleza y en todos los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos existirá un registro y un archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones practicadas y de los documentos custodiados en los mismos.

Artículo 239 Naturaleza de los convenios

Los convenios regulados en este Capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo.

.-ii.-

Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTIC)

Sometimiento a licencia urbanística: El artículo 166 del TRLOTENC establece lo siguiente:

*"1. Están sujetos a previa **licencia urbanística**, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los siguientes: (...)*

d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones y las instalaciones de toda clase.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso. Asimismo, la modificación del número de sus unidades funcionales susceptibles de uso independiente.(...)

5. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, debiéndose contemplar los siguientes actos de instrucción:

*a) Los **informes técnico y jurídico** de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable. (...)*

Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y que el Alcalde ostenta la competencia de concesión de licencias urbanísticas.

.-iii.-

Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias

Artículo 15 Agilización de trámites

Los proyectos de renovación edificatoria previstos en el planeamiento territorial o urbanístico, así como las actuaciones de ejecución de los proyectos de modernización, mejora e incremento de la competitividad amparada en lo dispuesto en la presente ley, **gozarán de un procedimiento abreviado en la obtención de la licencia municipal de obras, que no podrá ser superior a 30 días.**

El promotor deberá entregar en el ayuntamiento **el proyecto de ejecución** de la obra a realizar y las **autorizaciones sectoriales necesarias**. En un plazo no superior a 30 días **el ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal y el inicio de las obras si la actuación proyectada no se ajusta al planeamiento urbanístico existente, o al plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad aprobado por el Gobierno o a las autorizaciones otorgadas.**

Habida cuenta de que según la descripción de la propuesta realizada en los Proyectos objeto de este convenio, son efectivamente proyectos encuadrados en el marco de un Plan de Modernización, se entiende incluido en el objeto y las determinaciones de esta Ley, para ampararse en el otorgamiento mediante procedimiento abreviado de la licencia municipal, es necesario entregar el correspondiente proyecto de ejecución que ya consta aportado, debiendo verificarse el cumplimiento de la normativa sectorial y las autorizaciones correspondientes referidas al proyecto.

-iv-

Sobre los incentivos a la renovación turística y cálculo de las plusvalías

Además de los incentivos económicos y fiscales, los artículos 11, 12 y 13 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, establecen sistemas de incentivos para fomentar y premiar la renovación de los establecimientos turísticos.

Artículo 11 Incentivos en edificabilidad

1. En caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, el planeamiento urbanístico o, en su defecto, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que se regulan en esta ley, podrá admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, sin que en ningún caso se supere el límite máximo establecido en la legislación urbanística, en base a los siguientes coeficientes:

Las referencias contenidas en la presente Ley a la "edificabilidad normativa prevista por el planeamiento" o a la "edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente" podrán no aplicarse cuando la renovación se pretenda efectuar sobre parcelas con edificaciones amparadas en licencias o títulos administrativos válidos y anteriores al planeamiento vigente, **tomándose como edificabilidad patrimonializada la ejecutada conforme a dichas licencias o títulos administrativos**, conforme establece el número 1 de la disposición adicional primera de la Ley [CANARIAS] 9/2015, 27 abril).

- **a)** Coeficiente general por renovación, con mejora de servicios o equipamientos complementarios para aumentar la competitividad del establecimiento, que podrá permitir un incremento sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya, siempre que se justifique la justa distribución de beneficios y cargas, así como la sostenibilidad económica de la operación
- **b)** Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa. Este incentivo no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.
- **c)** Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un 0,2 m²c/m², en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas gran lujo.
- **d)** Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.

2. Solo podrán admitirse incrementos de edificabilidad cuando no tengan como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial

3. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el planeamiento o el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sin que en ningún caso se supere el doble del coeficiente de edificabilidad de la parcela (...)

- a) De conformidad con lo establecido en la normativa estatal, las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se considerarán actuaciones de transformación urbanística y/o actuaciones edificatorias, según sea su objeto. En aquellos casos en que las actuaciones de rehabilitación edificatoria conllevaran incrementos de aprovechamiento derivados de incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso, se considerarán actuaciones de dotación, siéndoles de aplicación el régimen previsto por la normativa estatal. En estos casos, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:
 - 1. El 5% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.
 - 2. El 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.

- b) En los casos previstos en el apartado anterior, el cálculo de la cesión de suelo dotacional correspondiente al reajuste de su proporción con el mayor aprovechamiento que vaya a materializarse, se efectuará manteniendo la proporción dotacional existente en el ámbito, en el momento de aprobación de la actuación. No obstante, dicho deber **podrá sustituirse por su valor en metálico**, cuando el planeamiento urbanístico, en el marco de sus objetivos, justifique que no cabe otra solución técnica o económicamente viable.
- c) Cuando el incremento de edificabilidad vaya acompañado de un aumento de plazas alojativas, se deberá cumplir, dentro de lo previsto en el apartado anterior, la cesión prevista en el artículo 32.2 B). 5) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, sin perjuicio de poder ser sustituido por su equivalente en metálico

6. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en la renovación de los equipamientos complementarios, cuando así lo prevea el planeamiento o plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Según lo expuesto, la actuación proyectada se incluye en el supuesto previsto en el apartado 5. a) del art. 11, a la vista de que se plantea un incremento de aprovechamiento derivado de la actuación del cuarto de máquinas soterrada, la cual para poder ser autorizada precisa de la regularización de la situación de fuera de ordenación en la que se encuentra la edificación ya existente. Dicha legalización conllevará a su vez la regularización de unas ampliaciones ejecutadas en la edificación y el resto de la parcela que consumirán parte de la edificabilidad asignada por el PMM a la parcela, que devengarán la correspondiente plusvalía tal y como se ha valorado en el informe de valoración del técnico municipal.

Por lo anterior la operación se considera como una actuación de dotación siendo de aplicación lo expuesto en el referido artículo en relación al porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías que en el presente supuesto será el siguiente.

- El 5% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros

Dicha cesión, cuya valoración ha sido practicada por los servicios municipales, se cumplirá mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.

-v-

JUSTIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y SU LEGALIZACIÓN EN RELACIÓN A LA ACTUACIÓN DEL PROYECTO DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y MODERNIZACIÓN

Fuera de ordenación legalizable. Art. 44. Bis TRLOTC

El proyecto indica que no hay un incremento de edificabilidad. Sin embargo, a raíz de la valoración del cálculo de plusvalías por el técnico municipal en el expediente relativo a la Sala de máquinas soterrada, se ha detectado que en la edificación existente da la situación de fuera de ordenación legalizable al contar con más edificabilidad de la existente en la licencia originaria del edificio y que en principio no estaría amparada por la licencia de obras originaria de dicho edificio, teniendo en cuenta que esa mayor edificabilidad excedía de la permitida en el planeamiento vigente anterior al Plan de Modernización. Esta situación daría lugar a la consideración de fuera de ordenación, lo que impediría el otorgamiento de la licencia de la nueva sala de máquinas, y probablemente del resto de las obras solicitadas por cuanto que podrían contravenir lo dispuesto en el art. 44. Bis del TRLOTC, por lo que es preciso regularizar ese incremento edificatorio legalizándolo, generándose las correspondientes plusvalías en la operación dado que para la regularización es preciso hacer uso del incremento de edificabilidad ahora permitido por el Plan de Modernización.

A este respecto el art. 44 bis dispone que:

“(…) b) Situación legal de fuera de ordenación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades que se hubieran erigido sin contar con los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, y respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos del artículo 180 del presente texto refundido. En el supuesto que sean legalizables, permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, de conformidad con lo dispuesto en este texto refundido.

En este supuesto, además, para la regularización debe hacerse efectiva la plusvalía generada, así como la obtención de la licencia de legalización que deberá solicitarse aportando el correspondiente proyecto de legalización.

Para esclarecer lo anterior se ha emitido informe técnico municipal que fue emitido el 2 de octubre de 2017 (reg. N° 5502 de 6 de octubre de 2017) y posterior aclaración de 6 de octubre de 2017. (reg. N° 5578). A este respecto los datos que se extraen vienen a ser los siguientes:

- Edificabilidad patrimonializada en base a la licencia otorgada en su día: **13.757 m²**.

- Edificabilidad no patrimonializada ejecutada sin que haya quedado acreditada la obtención de licencia: **3490,69 m²**
- Incremento de aprovechamiento por la actuación de la sala de máquinas soterrada: **266,25 m²**
- Plusvalía generada por la sala de máquinas **14.758,21 euros**
- Plusvalía que se generaría para sacar de fuera de ordenación a la edificación objeto de las obras de reforma y aumento de categoría del hotel. **178.919,51 euros**

PLUSVALÍA TOTAL: 193.677,72 EUROS

La edificabilidad ampliada en su día sin título proviene de la ejecución de las siguientes obras según el referido informe técnico de 6 de octubre.

- Edificación uso hotelero.- 2787,53 m2c
- Bar Piscina: 332,92 m2c
- Aseos: 22,59 m2c
- Área infantil: 290,26 +57,39 m2c

El informe indica que El conjunto edificado, en su estado actual, cumple, en principio, con los parámetros establecidos en el 2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui se, señalando que **la superficie construida que debe ser objeto de proyecto de legalización, es la destinada a:**

- **Bar piscina. 332.92 m2c.**
- **Aseos. 22.59 m2c.**
- **Área infantil. 290.26 + 57.39 m2c.**

(al estar el resto, contenida de forma fraccionada en el interior de los volúmenes residenciales del conjunto edificado.)

Por tanto debe tenerse en cuenta que la nueva edificabilidad asignada por el nuevo PMM será absorbida en parte por la edificabilidad necesaria para que las citadas ampliaciones que se hayan ejecutado sin título y estuvieran prescritas se puedan legalizar y salir de la situación legal de fuera de ordenación. Si no se lleva a cabo esta operación de legalización, el edificio continuaría en fuera de ordenación y no cabría llevar a cabo ampliación alguna ni otras actuaciones previstas en el ap. 2.b) del mismo art. 44 bis.

-vi-

EN RELACIÓN CON EL PMM

Segundo Plan De Modernización mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui se, en adelante PMM.

El PMM fue aprobado definitivamente mediante DECRETO 110/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Tegui se (municipio de Tegui se, Lanzarote, **publicado en el BOC 142 de 23 de julio de 2015 entrando en vigor al día siguiente de su publicación.** La entrada en vigor del Plan General provoca, como no puede ser de otra manera, que el PMM adaptara sus referencias al nuevo PGO.

Por tanto, los parámetros urbanísticos en las parcelas objeto de este informe según el planeamiento vigente son las recogidas en el fichero de intervenciones privadas del Segundo PMM de Costa Tegui se:

Igualmente el artículo 3.1, 3.5 y 33 de la normativa del PMM dispone que:

“3.1.- El II Plan de Modernización de Costa Tegui se como instrumento de ordenación urbanística, complementa y en su caso, sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, definiendo los mecanismos para la gestión y ejecución de la ordenación que establece.”

3.5. Las determinaciones del presente Plan deberán ser incorporadas en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico, en el momento en que se lleve a cabo la siguiente revisión o modificación de los mismos.”

Artículo 33 MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
De conformidad con el artículo 7.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación Turística de Canarias, este Plan de Modernización complementa y, en su caso, sustituye las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente en todo el ámbito de actuación.

Por tanto, el incremento real que podrá llevarse a cabo y, por el que deberán abonar las plusvalías y las cesiones por el incremento de aprovechamiento, será el que sobrepase de la edificabilidad con la que se obtuvo la licencia.

Sobre las determinaciones contempladas en el PMM para la actuación que se propone

Determinaciones a tener en cuenta en la normativa del PMM

A tenor de lo dispuesto en el art. 11.6.a de la normativa, la actuación pretendida entra dentro de las denominadas actuaciones de dotación, a la vista de que se produce un incremento del aprovechamiento en la operación derivado de un incremento de edificabilidad más la edificabilidad que se consume al objeto de la legalización de las actuaciones ejecutadas en su día sin licencia para sacar de fuera de ordenación a la edificación.

Cálculo de plusvalías y Convenio urbanístico de gestión y ejecución

Artículo del PMM: 14 RÉGIMEN APLICABLE A LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 11.6 de esta Normativa y en la legislación estatal básica de suelo, todas las actuaciones de renovación y/o rehabilitación edificatoria que se ejecuten de acuerdo a las determinaciones de este Plan, que conlleven **incremento de aprovechamiento ya sea por un aumento de la edificabilidad o cambio de uso, estarán sujetas a los deberes y cargas establecidos en el artículo 16 del TRLS.**

2. El porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías derivado de todas aquellas actuaciones que se ejecuten al amparo de este Plan y conlleven incremento de aprovechamiento, será el establecido por la legislación autonómica, que deberá fijarse para su correspondiente monetarización, mediante convenio de gestión y ejecución que deberá suscribirse, en el momento de la presentación del proyecto de renovación y/o rehabilitación. La monetarización de dichas plusvalías se destinará a la ejecución de las actuaciones públicas definidas en el artículo 16 de esta Normativa, conforme a lo previsto en el Programa de Actuaciones y Estudio Económico.

3. A efectos de las citadas plusvalías, se computarán las superficies bajo rasante destinadas a usos comerciales, así como aquellas destinadas a otros usos lucrativos.

4. En relación con la cesión de suelo correspondiente a su proporción en relación al incremento de aprovechamiento que se derive de la aplicación de las determinaciones de este Plan, se establece con carácter general la monetarización del mismo, aplicando un coeficiente de 0.31 m² de suelo dotacional por cada unidad de aprovechamiento (uda) incrementado, de acuerdo a lo fijado en el Estudio Económico- y en la Memoria de este Plan. Todo ello sin perjuicio de las determinaciones concretas que al efecto se dispongan en las correspondientes Fichas anexas a esta Normativa.

5. La monetarización de la proporción en metros cuadrados de suelo que corresponde ceder en cada actuación de dotación que se ejecute conforme al presente Plan, se destinará al Patrimonio Público de suelo, de acuerdo a los artículos 232 y siguientes del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, preferentemente a las actuaciones públicas contenidas en este Plan, en aplicación del artículo 233.3.i, del mismo Reglamento.

6. No se tendrá la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías ni a la cesión de suelo dotacional, en las actuaciones desarrolladas en parcelas en las que se acredite que la edificabilidad existente se materializó de acuerdo a la correspondiente licencia urbanística, aunque dicha edificabilidad supere la establecida en el planeamiento vigente, en cuyo caso, únicamente le corresponde realizar la cesión del aprovechamiento correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia o, en su caso, por la valoración urbanística que resulte de la cuantificación del incremento

de aprovechamiento resultante del cambio de uso.

7. Al objeto de proceder a la gestión de las actuaciones, así como del cálculo del porcentaje por recuperación de plusvalías, así como la monetarización del deber de cesión de suelo para dotaciones se considerará, como unidad de gestión, la parcela urbanística.

Por lo expuesto se formaliza el referido convenio de gestión y ejecución que debería haberse suscrito en el momento de la presentación del proyecto de renovación y/o rehabilitación y que ahora se aporta subsanando dicha deficiencia. En todo caso será previo a la concesión de la licencia urbanística. El incremento que podrá llevarse a cabo y, por el que deberán abonar las plusvalías y las cesiones por el incremento de aprovechamiento, será el que sobrepase de la edificabilidad con la que se obtuvo la licencia originaria del edificio. Según el proyecto presentado y el informe técnico emitido son

- Edificabilidad no patrimonializada ejecutada sin que haya quedado acreditada la obtención de licencia: **3490,69 m², que corresponde a la legalización que debe llevarse a cabo de:**
 - Edificación uso hotelero.- 2787,53 m²c
 - Bar Piscina: 332,92 m²c
 - Aseos: 22,59 m²c
 - Área infantil: 290,26 +57,39 m²c
- Incremento de aprovechamiento por la actuación de la sala de máquinas soterrada : **266,25 m²**
- Plusvalía generada por la sala de máquinas **14.758,21 euros**
- Plusvalía que se generaría para sacar de fuera de ordenación a la edificación objeto de las obras de reforma y aumento de categoría del hotel. **178.919,51 euros**

PLUSVALÍA TOTAL: 193.677,72 EUROS

Deberán cumplirse las condiciones que impone el art. 21 de la normativa relativas a “*medidas para la problemática relacionada con las construcciones, edificaciones y obras*” así como todas aquellas que impone el PMM en su normativa.

Artículo 31 PLAZOS DE EJECUCIÓN

1. Los proyectos que recojan actuaciones que se pretendan ejecutar con arreglo a las determinaciones de este Plan, deberán hacerlo en los plazos establecidos en el artículo 16 del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

a. Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por este Reglamento: cuatro años, contados desde la entrada en de este Plan.

b. Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada.

c. Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan.

d. Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: dos años, desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

e. Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

f. Una vez transcurridos los plazos señalados, sin haberse materializado el proyecto o haber solicitado licencia, por causa imputable al promotor, ello no será obstáculo para que el promotor se pueda acoger a las determinaciones establecidas en el plan o instrumento que la viabilice, siempre que el planeamiento no haya sido alterado, estableciendo otros parámetros distintos, mediante la incoación de su modificación y/o revisión.

- g. Una vez transcurridos los plazos señalados la administración podrá subrogarse en el promotor para acometer las obras previstas en el Plan de Modernización.
2. Las alteraciones de planeamiento, posteriores al transcurso del plazo indicado en el apartado 1.a de este artículo, que modifiquen el plan no generarán derechos indemnizatorios, con la salvedad de que por la propiedad y el Ayuntamiento, en el transcurso del trámite de modificación, se suscriba convenio urbanístico en el que se acuerde el mantenimiento recoger en el documento que se tramite las mismas determinaciones previstas en el presente plan.
3. De conformidad con lo establecido en la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, los actuaciones que se ejecuten de conformidad con este Plan, se someterán a las determinaciones previstas en su artículo 26 y siguientes

Determinaciones a tener en cuenta relativas a la memoria del segundo plan de modernización.

11.3.1. La gestión de las actuaciones de dotación

Teniendo en cuenta la ordenación urbanística propuesta, este Plan posibilita incrementar la edificabilidad en las parcelas de alojamiento turístico y parcelas de uso comercial, así como determinados cambios de uso, con el fin de viabilizar su renovación y rehabilitación, e impulsar actuaciones de interés general.

Dichas determinaciones conllevan que las actuaciones que se pretendan ejecutar haciendo uso de esos incrementos de aprovechamiento, tengan la naturaleza de actuaciones de dotación, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del TRLS, lo cual comporta los siguientes deberes:

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. La Ley establece que el porcentaje de cesión será el establecido por la legislación urbanística, debiendo situarse en una horquilla del 5-15%. **En el presente Plan se establece que el porcentaje por recuperación de plusvalías, derivado de los incrementos de aprovechamiento será de un 15%.¹**

- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, **este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.**

Considerando que los procesos de renovación edificatoria que se ejecuten con las nuevas determinaciones del Plan de Modernización, se harán de forma individualizada en cada parcela, debiendo mediar la presentación del correspondiente proyecto ante el Ayuntamiento para la obtención de la preceptiva licencia, se considera cada parcela que pretenda optar a los incentivos establecidos como susceptible de conformar una actuación de dotación en sí misma, cuya materialización depende de la voluntad de consumir la edificabilidad de más establecida por este Plan. De esta forma, será en el momento de solicitar la licencia correspondiente cuando, en caso de que se consuma en todo o en parte el incremento de edificabilidad otorgado por este Plan, cuando se activará el régimen de la actuación de dotación, **debiéndose formalizar el correspondiente convenio de gestión con el Ayuntamiento, en el cual se fijará la cuantía a satisfacer en concepto de plusvalía.**

En relación con la cesión de suelo dotacional, la legislación autonómica hasta el momento no ha establecido nada sobre si puede sustituirse esta carga por otra forma de cumplimiento, ni el método para el cálculo de estas cesiones.

Habida cuenta del carácter de las actuaciones de dotación y los incrementos de aprovechamiento de los que pueden beneficiarse las parcelas concretas, resulta prácticamente inviable la obtención de piezas de suelo

¹ Hay que tener en cuenta que la normativa que se menciona en el PMM se encuentra ya derogada. En este sentido habrá que atender en cuanto a normativa estatal se refiere al Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación urbana, concretamente su art. 18, que en cualquier caso sigue manteniendo la horquilla entre el 5% y el 15%. En cuanto a la normativa autonómica, tal y como ya hemos comentado el art. 11.5 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, también se ha visto modificado recientemente por la ley 9/2015, 27 abril., y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias («B.O.I.C.» 8 mayo). Vigencia: 9 mayo 2015. Este artículo sí regula nuevos porcentajes. El 7% en unos casos y el 5% en otros.

que cuenten con la entidad suficiente para ofrecer un óptimo servicio en un área turística como Costa Teguise, derivado de la materialización de pequeños incrementos de edificabilidad que se ejecutarán, parcela a parcela. **Por ello, se opta por establecer desde este Plan la sustitución de la carga de cesión de suelo para dotaciones por la monetarización de la proporción que le correspondería a cada parcela por el incremento de edificabilidad que efectivamente consume, tal como se expone en el Estudio Económico.**

La metodología adoptada para el cálculo del estándar dotacional será el desarrollado en el epígrafe 11.3.1.1. De acuerdo con dicha metodología, resulta un estándar dotacional de 1,15 por lo que se deduce que el ámbito se encuentra sobradamente dotado. Se tomará, por tanto, como estándar las reservas establecidas por el artículo 36 del TRLOTENC para uso turístico, minorando la dotación a 1 m² de suelo por 100 m² construidos, teniendo en cuenta que el ámbito ya se encuentra dotado. Por tanto se fija el estándar de reservas 0.31 m²/m² de espacio libre y dotación. Dicho estándar deberá ser multiplicado por el incremento de aprovechamiento que resulte en cada una de las actuaciones de dotación que se ejecuten, siendo la cesión que deberán satisfacer.

De acuerdo con el Título IV del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, dicha monetarización se destinará al patrimonio público de suelo, y dentro del mismo, preferentemente, a las actuaciones públicas previstas en este Plan, por encontrarse en áreas sujetas a procesos de renovación, rehabilitación o sustitución de plazas de alojamiento turísticas (artículo 233.3.i). (...)

A la hora de efectuar el cálculo de los incrementos de aprovechamiento, es importante tener en cuenta que tanto el Plan Especial Parcial de Ordenación de 1973, como las Normas Subsidiarias de Teguise de 2003, medían la rasante desde la vía existente. La apertura del Paseo Marítimo supuso que algunas de edificaciones quedaran en la actual situación de consolidación, dado que prestaban fachada al mismo, por lo que la rasante se calculaba con referencia a él, y por tanto a efectos de cómputo de edificabilidad cuentan con más plantas de las estipuladas por el planeamiento vigente, sin embargo, se han erigido con las correspondientes licencias urbanísticas.

Por ello, el incremento de aprovechamiento a efectos del cálculo de plusvalías y cesiones de suelo dotacional, en aquellas parcelas que se encuentren en situación de consolidación, por contar con una edificabilidad mayor a la permitida por el Plan General vigente, por razón del cómputo de la misma, se calculará sobre la edificabilidad materializada conforme a la licencia obtenida.

La Metodología utilizada para la determinación de las reservas de suelo para dotaciones derivada del incremento de aprovechamiento que el PMM establece, se describe en el **ap. 11.3.1.1.** de la Memoria.

El artículo 14.1.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008), determina que las actuaciones de dotación son actuaciones de transformación urbanística que tienen "por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste." Estas actuaciones de dotación implican los siguientes deberes legales a cargo de sus beneficiarios, sin perjuicio de los demás deberes impuestos a las actuaciones de urbanización (artículo 16 del TRLS

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. **La Ley establece que el porcentaje de cesión será el establecido por la legislación urbanística, debiendo situarse en una horquilla del 5-15%.**

En este sentido, el artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias establece que el porcentaje de cesión es del 10% en el caso, de que el establecimiento se transforme de extrahotelero a hotelero o del 15%, en el resto de casos.(hay que tener en

cuenta que actualmente la normativa Canaria dispone que será de un 5% y un 7%) En consecuencia, al estar este deber desarrollado en la legislación autonómica, al PMM le será de aplicación esta determinación o cualquier otra que sea sustituida por modificación de la citada ley.²

- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero

El apartado 11.3.2. de la memoria regula el plazo y el sistema de ejecución de las actuaciones de dotación

El plazo para la ejecución de las actuaciones previstas en cada una de las Áreas Homogéneas establecidas en este Plan, se sujetará a lo establecido en el artículo 16.2 del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, ya citado, que reza:

a. Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por este Reglamento: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación. Cuando no se cuente con la ordenación pormenorizada completa, el plazo máximo para presentar tal iniciativa será el fijado para tramitar el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

b. Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.

c. Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.

d. Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación: cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.

e. Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: dos años, desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime; sin perjuicio de lo dispuesto en el

-
- ² Número 5 del artículo 11, redactado por el número 8 del artículo primero de L [CANARIAS] 9/2015, 27 abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias («B.O.I.C.» 8 mayo). Vigencia: 9 mayo 2015 (...) *a) De conformidad con lo establecido en la normativa estatal, las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se considerarán actuaciones de transformación urbanística y/o actuaciones edificatorias, según sea su objeto. En aquellos casos en que las actuaciones de rehabilitación edificatoria conllevaran incrementos de aprovechamiento derivados de incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso, se considerarán actuaciones de dotación, siéndoles de aplicación el régimen previsto por la normativa estatal.*

En estos casos, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:

- *1. El 5% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.*
- *2. El 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.*

Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.

artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

f. Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

Teniendo en cuenta el carácter de las actuaciones de dotación, este Plan establece como sistema de ejecución de las mismas, el **sistema de ejecución privado**, debiendo gestionarse de acuerdo a los artículos 100 y siguientes del TRLOTENC.

Por otro lado el siguiente apartado de la memoria dispone que:

Los **plazos de ejecución** de cada una de las intervenciones en espacio privado serán los establecidos en el documento normativo

La memoria incorpora el siguiente cuadro.

Código Segundo PMM	Nº Parcela	Planeamiento vigente anterior a la fase de información pública			Propuesta Segundo PMM sometido a información pública				Planeamiento vigente en la fase de aprobación definitiva			Propuesta Segundo PMM en la fase de aprobación definitiva			
		Superficie Parcela P.P./PMM	Uso P.P./PMM	Edif. P.P./PMM	Sup. Parcela	Uso	Edificabilidad	Incr. Edif.	Sup. parcela PGO	Uso PGO	Edif. PGO	Sup parcela	Uso PMM	Edificabilidad	Incr. Edif.
AHT-1	223	31.600,00	Apartamento(Extrahotelero)	0,43	31.600,00	Turístico	0,73	0,30	31.600,00	Turístico	0,43	31.600,00	Turístico	0,73	0,30
	224A	52.975,00 (son 4 parcelas en total, incluyendo la 224D)	Aparthotel(Extrahotelero)	0,36	12.164,00	Turístico	0,66	0,30	12.164,00	Turístico	0,46	12.164,00	Turístico	0,66	0,20
	224B		Aparthotel(Extrahotelero)	0,36	17.004,00	Turístico	0,66	0,30	17.004,00	Turístico	0,36	17.004,00	Turístico	0,66	0,27
	224C		Aparthotel(Extrahotelero)	0,36	19.162,00	Turístico	0,66	0,30	19.162,00	Turístico	0,36	19.162,00	Turístico	0,66	0,27
	234		Apartamento (Extrahotelero)	0,43	38.400,00	Turístico	0,73	0,30	38.400,00	Turístico	0,43	38.400,00	Turístico	0,73	0,30
AHT-2	4112/4113	6.060,20	Pueblo y comercio	1,20	6.070,16	Turístico	1,4	0,20	6.070,16	Turístico	1,00	6.070,16	Turístico	1,4	0,40
	4114	11.371,15	Pueblo y comercio	1,20	11.371,15	Turístico	1,4	0,20	11.371,15	Turístico	1,00	11.371,15	Turístico	1,4	0,40
	4115/4118/4117	12.989,94	Pueblo y comercio	1,20	12.989,94	Turístico	1,4	0,20	12.989,94	Turístico	1,00	12.989,94	Turístico	1,4	0,40
	4135/4122/4123	11.418,72	Turístico	1,00	11.148,72	Turístico	1,2	0,20	11.148,72	Turístico	1,00	11.148,72	Turístico	1,2	0,20
	4124/4125/4126	19.067,47	Pueblo y comercio	1,20	17.624,74	Turístico	1,4	0,20	17.624,74	Turístico	1,08	17.624,74	Turístico	1,4	0,32
AHC-1	4074	795,00	Pueblo y comercio	1,20	840,22	Comercial	1,2	0	840,22	Comercial	0,75	840,22	Comercial	1,2	0,48
	4076	499,00	Pueblo y comercio	1,20	486,00	Comercial	1,2	0	486,00	Comercial	0,82	499,00	Comercial	1,2	0,38
	4075	944,00	Pueblo y comercio	1,20	848,85	Comercial	1,2	0	848,85	Comercial	1,17	848,85	Comercial	1,2	0,03
	4078	818,00	Pueblo y comercio	1,20	855,68	Comercial	1,2	0	855,68	Comercial	0,70	855,68	Comercial	1,2	0,50
** ADE-1	110-124	8.531,00	Pueblo y comercio	1,20	8.531,00	Turístico	1,2	0	8.531,00	Turístico	1,20	8.531,00	Turístico	1,2	0
	Parcela E.L anexa al hotel	18.578,51	Verde público	0,01	12.253,39	Turístico	0,06	0,05	16.366,72	Espacio Libre	0,01	12.253,39	Turístico	0,06	0,05
	Parcela anexa al hotel deportiva anexa al HD	Pertenece a parte de la parcela anterior			2.841,68	Equipamiento o deportivo	0,06	0,05	Pertenece a parte de la parcela anterior			2.841,68	Equipamiento o deportivo	0,06	0,05
	315D	92.327,38	Zona Deportiva	0,006	92.327,38	Dotación deportiva	0,067	0,061	92.327,38	Equipamiento o ocio y recreo	0,006	92.327,38	Dotación deportiva	0,067	0,061

Finalmente, y para la redacción del convenio que fije las plusvalías, habrá de tenerse en cuenta lo establecido en la **memoria en su apartado 11.2.1.1.** relativo a la metodología para el cálculo de los deberes de las actuaciones de dotación .

Determinaciones a tener en cuenta en el Estudio económico financiero del segundo plan de modernización.

4.2 Actuaciones de dotación

Las actuaciones de dotación se encuentran reguladas en el artículo 14 del TRLS, siendo definidas como aquellas actuaciones de transformación urbanística que tienen "por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

Estas actuaciones de dotación tienen básicamente los siguientes deberes legales a cargo de sus beneficiarios, sin perjuicio de los demás deberes impuestos a las actuaciones de urbanización (artículo 16 TRLS):³

³ El TRLS estatal ha sido derogado por el vigente Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación urbana, que ahora regula esta cuestión en el art. 18.1 y 18.2. Entre otros, los deberes son los siguientes, manteniéndose la horquilla para el cálculo de plusvalías entre el 5 y el 15% según el art. 18.1 también aplicable en cuanto a deberes para las actuaciones de dotación.

□ **a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media**

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. Con carácter general, el porcentaje de cesión se sitúa en una horquilla del 5-15%, si bien a efectos de este PMM dicho porcentaje queda fijado en el 15%.

- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

En resumen, la ordenación del PMM sobre el espacio privado de Costa Tegui se produciría, en el caso de su efectiva materialización, un incremento de aprovechamiento urbanístico para los propietarios de suelo que acometieran proyectos de renovación que tuvieran como resultado bien el **aumento de la edificabilidad en los establecimientos turísticos de alojamiento y equipamiento complementario**, bien el cambio de uso, necesarios para mejorar la oferta y la calidad en el ámbito de Costa Tegui se

(...)En los apartados siguientes, se realiza una **estimación potencial del valor monetario de las plusvalías y de las cesiones de suelo dotacional, sin perjuicio de que su valoración definitiva sea realizada por los servicios técnicos municipales cuando se patrimonialice el incremento de aprovechamiento, atendiendo a la legislación vigente en dicho momento**

El apartado 4.2.1 del Estudio económico financiero establece los pasos para monetizar las cesiones derivadas de los incrementos de aprovechamiento. Habrá que tener en cuenta la actual redacción del art. 11.5 de la Ley 2/2013 que como ya se ha indicado establece unos porcentajes del 7% y 5% según los casos.

Por lo expuesto, se formulan las siguientes estipulaciones objeto de este convenio.

-IV.-

CLÁUSULAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO

PRIMERA: DE LAS PARTES

De un lado la entidad **MARESTO, S.L.** representada por Doña Iris Berger, como titular de la finca objeto del expediente de licencia de obras nº 2015/1862 y 2015/1032 descritas en los antecedentes de este convenio y de otro, **D. OSWALDO BETANCORT GARCÍA**, en su condición de Alcalde Presidente del **Ayuntamiento de Tegui se** y en la representación legal del mismo, debidamente facultado para este acto, mediante el presente documento formalizan el **CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN RELATIVO A CÁLCULO Y ACEPTACIÓN DE CUANTÍA RELATIVA A PLUSVALÍAS DERIVADAS DEL II PLAN DE MODERNIZACIÓN DE COSTA TEGUI SE** que afecta a las **fincas antes reseñadas**, asumiendo los derechos y obligaciones que se derivan del mismo en la representación que cada uno ostenta.

SEGUNDA: OBJETO:

Las partes asumen las siguientes estipulaciones objeto del convenio a suscribir:

ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

A).- Obligaciones del Ayuntamiento de Teguiise

A los efectos de formalización del presente convenio, el Ayuntamiento de Teguiise se compromete a conceder la licencia urbanística que permita la ejecución de los proyectos presentados en los expedientes citados informados favorablemente por los técnicos municipales, en el plazo máximo de treinta días una vez se haya expuesto públicamente desde la ratificación y firma del convenio definitivo, y se hayan subsanado aquellas deficiencias que se encontraran, en su caso, pendientes.

El Ayuntamiento se obliga a destinar el importe de las plusvalías que se generen al patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación en cumplimiento con la legislación vigente.

B).- Obligaciones del interesado (MARESTO S.A)

1.- El porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías derivado de todas aquellas actuaciones que se ejecuten al amparo del PMM y conlleven incremento de aprovechamiento, **resulta ser el establecido por la legislación autonómica**, que mediante este documento se fija para su correspondiente monetarización, a través del **presente convenio de gestión y ejecución**. Por lo anterior se formaliza el presente convenio de gestión y ejecución al objeto del cálculo y aceptación expresa de plusvalías y cesiones con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística.

A tales efectos y como resultado de los informes municipales de valoración de las cesiones referidas, las cuales se aceptan por la entidad MARESTO S.A. vienen a ser las siguientes:

TOTAL DEL VALOR DE LA PLUSVALÍA GENERADA:

- Edificabilidad no patrimonializada ejecutada sin que haya quedado acreditada la obtención de licencia: **3490,69 m², que corresponde a la legalización que debe llevarse a cabo de:**
 - Edificación uso hotelero.- 2787,53 m²
 - Bar Piscina: 332,92 m²
 - Aseos: 22,59 m²
 - Área infantil: 290,26 +57,39 m²
- Incremento de aprovechamiento por la actuación de la sala de máquinas soterrada: **266,25 m²**
- Plusvalía generada por la sala de máquinas **14.758,21 euros**
- Plusvalía que se generaría para sacar de fuera de ordenación a la edificación objeto de las obras de reforma y aumento de categoría del hotel. **178.919,51 euros**

PLUSVALÍA TOTAL: ciento noventa y tres mil seiscientos setenta y siete euros con setenta y cinco céntimos, 193.677,72 EUROS correspondiente al 5% del total de la plusvalía generada que según el informe técnico municipal asciende a 3.863.555 Euros.

Se incluye, como anexo nº 1, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tienen atribuida tal función, con carácter general, en este Ayuntamiento, en el que se cuantifican todos los deberes legales de cesión, de fecha 15 de mayo de 2017, y reg. Nº 3091 de 16 de mayo de 2017.

Así mismo se adjuntan como Anexo 2º y 3º, los dos informes posteriores aclaratorios de 2 de octubre de 2017 (reg. Nº 5502 de 4 de octubre de 2017) y el emitido el 67 de octubre de 2017 (reg. Nº 5578)

2.- Aportación de proyecto de legalización para evitar la situación de fuera de ordenación

MARESTO se compromete a presentar **Proyecto de legalización** de las siguientes actuaciones existentes **con carácter previo al otorgamiento de la licencia**.

- **Bar piscina. 332.92 m².**
- **Aseos. 22.59 m².**

- **Área infantil. 290.26 + 57.39 m2c.**

3.- Forma en que se deberá cumplir el pago de la cuantía;

El pago se llevará a cabo junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística, el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, **y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente según lo dispuesto en el propio PMM.**

TERCERA: EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO

Para la ejecución del presente Convenio se procederá a llevar a cabo las actuaciones convenientes y necesarias para la optimización y consecución del objeto del mismo, cumpliéndose con ello el trámite de exposición pública previsto en la norma.

Una vez negociado y suscrito el convenio, deberá someterse a **trámite de información pública** mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad o en el de la Provincia, según proceda, y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, por un período mínimo de veinte días. Deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

Tras la información pública, el Alcalde deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo, deberá ratificarse por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el párrafo anterior.

El presente convenio se incorporará al registro y al archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos de este Ayuntamiento, debiendo anotarse este e incorporando un ejemplar completo de su texto definitivo y de la documentación anexa al mismo. El ejemplar custodiado dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

Se faculta a cualquiera de las partes para que, en su caso, puedan elevar a público el presente convenio, corriendo la parte que lo lleve a efecto con todos los cargos que pudieran derivarse de ello.

En prueba y conformidad con el presente documento, que se extiende por duplicado y a un solo efecto en 14 hojas de papel timbrado municipal, firman, después de su lectura íntegra, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí, el Secretario General, que doy fe.

AYUNTAMIENTO DE TEGUISE
Dña. Olivia Duque Pérez

MARESTO S.A.
(Rep.) Dña. IRIS BERGER

EL SECRETARIO GENERAL

(A los únicos efectos de dar fe de la firma y contenido del presente).>>

Seguidamente se entabla el correspondiente debate entre los miembros asistentes, al finalizar el cual se somete el tema a la consideración de la Comisión, que acuerda, con aplicación del voto ponderado sobre veintiuno, por doce votos a favor (grupo CC) y seis abstenciones (cuatro del grupo Mixto y dos de los concejales no adscritos Don José Dimas Martín Martín y Doña Sandra Tolosa Robayna) dictaminar

favorablemente la aprobación por el Pleno de la propuesta transcrita anteriormente, en todos sus términos.>>

El Señor Alcalde eleva al Pleno el dictamen de la Comisión.

El Pleno del Ayuntamiento, por once votos a favor de los diecisiete miembros asistentes de los veintiún concejales que legalmente lo componen (grupo CC) y seis abstenciones (uno del grupo PSOE, dos de SOMOS, uno del PP y dos de los concejales no adscritos don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna)

ACUERDA:

Aprobar el dictamen de la Comisión Informativa anteriormente transcrito, en todos sus términos.

El Señor Alcalde proclama el acuerdo adoptado.

PUNTO SEXTO.- Acuerdos que procedan sobre propuesta del Grupo Coalición Canaria en relación al apoyo a la PNL-0482, sobre la supresión de las ayudas a subvenciones al transporte aéreo y marítimo para residentes de las islas no capitalinas hasta la capital de la provincia donde se inicia el paquete turístico ofertado en el programa de turismo IMSERSO.-

Por el Señor Secretario se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Informativa de Catastro, Oficina Técnica, Policía Local, turismo, Deporte, Transportes y Tráfico, de fecha 10 de marzo de 2017, que se transcribe a continuación:

<<Segundo.- Asuntos de urgencia.-

Por el Señor Presidente se manifiesta que: “se pretende incluir de urgencia una propuesta para que vaya debidamente informada al Pleno. Es sobre la **supresión de ayudas al transporte para residentes en islas no capitalinas en los programas del IMSERSO**”.

Sometida la urgencia de la propuesta a la consideración de la Comisión, se acuerda, con aplicación del voto ponderado sobre veintiuno, por unanimidad de los miembros asistentes (doce del grupo CC, cuatro del Grupo Mixto y dos de los concejales no adscritos Don José Dimas Martín Martín y Doña Sandra Tolosa Robayna), estimarla.

Se da cuenta de la propuesta al Pleno de la Corporación, con el siguiente texto íntegro:

<<MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL DE COALICIÓN CANARIA PARTIDO NACIONALISTA CANARIO, PARA SU DEBATE Y APROBACIÓN, SOBRE EL APOYO A LA PNL-0482 PRESENTADA POR EL GRUPO NACIONALISTA CANARIO (CC-PNC) Y APROBADA POR EL PARLAMENTO DE CANARIAS EL 15 DE NOVIEMBRE DE 2017, EN RELACIÓN A LA SUPRESIÓN DE LAS AYUDAS A SUBVENCIONES AL TRANSPORTE AÉREO Y MARÍTIMO PARA RESIDENTES DE LAS ISLAS NO CAPITALINAS HASTA LA CAPITAL DE PROVINCIA DONDE SE INICIA EL PAQUETE TURÍSTICO OFERTADO EN EL PROGRAMA DE TURISMO IMSERSO.

Exposición de motivos

El Instituto de Mayores y Servicios Sociales desarrolla un programa que sirve de complemento a las prestaciones del Sistema de la Seguridad Social Española. Su fundamento viene dado para facilitar el acceso de los mayores a estancias en zonas de costa y turismo interior, contribuyendo con ello a mejorar la calidad de vida, la salud y la prevención de la dependencia.

Según los datos del propio Instituto también se genera un beneficio al mantenimiento del empleo y la actividad económica, paliando las consecuencias que en materia de empleo produce el fenómeno de la estacionalidad en el sector del turismo, al menos en algunas zonas del Estado.

Cada año se aumenta el número de personas mayores que se incorpora a realizar nuevas actividades, pasando de un 9,5 % en 1993 a cifras del 53 % de la actualidad. Este año se han puesto a la venta 1.35 millones de plazas y participan más de 300 hoteles en toda España. Además, de la oferta en el litoral peninsular (Andalucía,

Cataluña, Murcia y Comunidad Valenciana), también Baleares y Canarias. A su vez, se incluyen viajes culturales a destinos llamados de Interior, Turismo de Naturaleza, circuitos a Capitales de provincia y viajes a Ceuta y Melilla. Se trata de una oferta variada que dispone de muchas modalidades en relación a los días y al régimen de pensión.

En Canarias son muchas las personas que se acogen a esta opción de viajar, quizás también podríamos afirmar que es una de las escasas elecciones para pasar unos días de vacaciones.

Decimos esto, porque en Canarias como todos sabemos, el porcentaje de personas que solo disponen de una PNC (pensión no contributiva) en relación al resto del Estado es tres veces mayor y eso significa un menor poder adquisitivo para estas familias.

El pasado 14 de Agosto las instituciones de las islas no capitalinas de Canarias han recibido el siguiente escrito del propio Instituto:

“El programa de Turismo del IMSERSO ha incluido durante las temporadas anteriores, entre sus prestaciones, ayudas al transporte que en la temporada 2016/17 era de 73,96€, por persona y viaje realizado desde una isla no capitalina hasta la capital de provincia desde donde se inicia el paquete turístico ofertado en el programa.

Teniendo en cuenta que en los Presupuestos Generales del Estado de 2017, la disposición adicional centésima vigésima octava, relativa a subvenciones al transporte aéreo y marítimo para residentes en Canarias y Baleares establece un incremento del porcentaje de bonificación aplicable a los billetes de transporte marítimo y transporte aéreo de pasajeros, el IMSERSO dejará de tramitar las referidas ayudas, firmado el subdirector general de gestión”.

Desde las islas no capitalinas, menos pobladas, no estamos de acuerdo con esta supresión porque supone retroceder en las ventajas y derechos a que se acogían nuestros mayores. Por otro lado, existe una falta de sensibilidad con estas islas a la hora de programar los viajes, queja reiterada ya al IMSERSO por muchas instituciones. La norma establece que los viajes se programan desde la isla capitalina y en muchas ocasiones no es posible realizar la escala en un vuelo desde una de las islas no capitalinas. No se entiende, existiendo en la actualidad una oferta amplia de vuelos a la península desde, al menos algunas de las islas no capitalinas como puede ser La Palma, Fuerteventura y Lanzarote. Además, se pueden producir retrasos, los agentes solicitan a los usuarios estar dos horas antes de la salida del vuelo en mostrador, la distancia entre terminales, personas mayores con equipaje para 15 días y dificultades para la movilización. Por ello, a veces no queda otro remedio que pernoctar en la isla de salida y con el gasto extra que supone.

Por todas estas razones, existe un agravio comparativo entre personas en función de a isla donde se resida. Sin embargo, este derecho está recogido en Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobada por el Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, en el que todos tienen derecho a un mismo acceso al recurso. Por tanto, se trata de un perjuicio a los ciudadanos de islas no capitalinas pobladas

Por todo lo expuesto, el Grupo Nacionalista Canario (CC-PNC) presentó la PNL-0482 sobre “Programa de Vacaciones del IMSERSO para los mayores» que fue aprobada por el Parlamento de Canarias el 15 de noviembre de 2017, por la cual el Parlamento de Canarias insta al Gobierno de Canarias para a su vez inste al Gobierno del Estado a:

1. Mantener la ayuda económica para compensar el coste del desplazamiento entre islas, con objeto de iniciar el programa de vacaciones, guardando un criterio de proporcionalidad en relación a cuantos descuentos se tengan por establecidos.
2. Establecer una programación desde las islas no capitalinas donde exista una oferta de vuelos con la Península, evitando desplazamientos que solo generan gastos y perjuicios a los propios ciudadanos que residen en dichas islas.

Visto lo anterior, el Grupo Municipal Coalición Canaria - Partido Nacionalista Canario eleva al pleno la siguiente

MOCIÓN

Que el Ayuntamiento de Teguieste inste al Gobierno del Estado para que adopte los siguientes acuerdos:

1. Mantener la ayuda económica para compensar el coste del desplazamiento entre islas, con objeto de iniciar el programa de vacaciones, guardando un criterio de proporcionalidad en relación a cuantos descuentos se tengan por establecidos.
2. Establecer una programación desde las islas no capitalinas donde exista una oferta de vuelos con la Península, evitando desplazamientos que solo generan gastos y perjuicios a los propios ciudadanos que residen en dichas islas.

3. Dar traslado de este acuerdo a los Cabildos Insulares y al resto de municipios de Canarias para que se sumen a este acuerdo.

Firmado: Secretario Local de CC-PNC en Teguiise. Antonio Callero Curbelo.>>

Seguidamente se entabla el correspondiente debate entre los miembros asistentes, al finalizar el cual se somete el tema a la consideración de la Comisión, que acuerda, con aplicación del voto ponderado sobre veintiuno, por doce votos a favor (grupo CC) y seis abstenciones (cuatro del grupo Mixto y dos de los concejales no adscritos Don José Dimas Martín Martín y Doña Sandra Tolosa Robayna) dictaminar **favorablemente** la aprobación por el Pleno de la propuesta transcrita anteriormente, en todos sus términos.

El Señor Alcalde eleva al Pleno el dictamen de la Comisión.

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad de los diecisiete miembros asistentes de los veintiún concejales que legalmente lo componen (once del grupo CC, uno del grupo PSOE, dos de SOMOS, uno del PP y dos de los concejales no adscritos Don José Dimas Martín Martín y Doña Sandra Tolosa Robayna uno de IU)

ACUERDA:

Aprobar el dictamen de la Comisión Informativa anteriormente transcrito, en todos sus términos.

El Señor Alcalde proclama el acuerdo adoptado.

PUNTO SÉPTIMO.- Acuerdos que procedan sobre propuesta del Grupo Coalición Canaria en relación al apoyo a la iniciativa 9L/PNL-0523, sobre la cuota del atún rojo.-

Por el Señor Secretario se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Especial de Cuentas, de fecha 12 de diciembre de 2017, que se transcribe a continuación:

<<Segundo.- Asuntos de urgencia.- (...)

Por el Señor Presidente se manifiesta: “la segunda propuesta de urgencia que se pretende incluir para que vaya debidamente informada al Pleno es en relación al **apoyo a la iniciativa 9L/PNL-0523 sobre la cuota del atún rojo**”.

Sometida la urgencia de la propuesta a la consideración de la Comisión, se acuerda, con aplicación del voto ponderado sobre veintiuno, por unanimidad de los miembros asistentes (doce del grupo CC, cuatro del Grupo Mixto y dos de los concejales no adscritos Don José Dimas Martín Martín y Doña Sandra Tolosa Robayna), estimarla.

Se da cuenta de la propuesta al Pleno de la Corporación, con el siguiente texto íntegro: “**MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL DE COALICIÓN CANARIA-PARTIDO NACIONALISTA CANARIO, PARA SU DEBATE Y APROBACIÓN, SOBRE EL APOYO A LA INICIATIVA 9UPNL-0523 EN RELACIÓN CON LA CUOTA DEL ATÚN ROJO, PRESENTADA EL PASADO 28 DE NOVIEMBRE DE 2017 POR EL GRUPO NACIONALISTA CANARIO (CC-PNC) EN EL PARLAMENTO DE CANARIAS.**

Exposición de motivos

El pasado 21 de noviembre finalizó en Marrakeh la 25ª reunión anual del ICCAT, acordándose el aumento gradual del TAC de atún rojo hasta las 36.000 toneladas en 2020, desde las 22.705 toneladas establecidas para la campaña de pesca de 2017.

Tal aumento gradual del TAC supondrá un primer incremento de la cuota de atún rojo correspondiente a España, desde las 4.243,57 toneladas actuales hasta las 5.000,28 en el año 2018, a repartir entre todas las flotas Integradas en el Plan de Pesca Nacional.

Sin embargo, a pesar de tal previsión de aumento de cuota, el Gobierno de España pretende mantener la continuada discriminación a la flota atunera con puerto base en la Comunidad Autónoma de Canarias, impidiendo que le sean aplicados para 2018 los mismos criterios de asignación de las posibilidades de pesca que al resto de las flotas que actualmente componen el denominado “censo específico de la flota autorizada para el ejercicio de la pesca del atún rojo”.

Procede recordar que los criterios de reparto de las posibilidades de pesca de atún rojo deben ser aplicados de forma transparente y objetiva, debiendo quedar constatado un esfuerzo de distribución equitativa de las cuotas nacionales entre los distintos segmentos de flota, teniendo en cuenta la pesca tradicional y artesanal, en aplicación directa del artículo 17 del Reglamento (UE) nº 1380/12013, sobre la política pesquera común, así como del artículo 8 del Reglamento (UE) 2016-1627 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de septiembre de 2016, relativo a un plan de recuperación plurianual para el atún rojo del Atlántico oriental y el Mediterráneo.

Por todo lo expuesto, el Grupo Nacionalista Canario (CC-PNC) presentó el pasado 28 de noviembre de 2017 la iniciativa 9L/PNL-0523 de Solicitud al Gobierno del Estado en relación con la cuota del atún rojo, en la que se insta al Parlamento de Canarias, para que a su vez inste al Gobierno de Canarias y éste inste al Gobierno del Estado para que adapte el plan de pesca estatal de atún rojo a partir de la campaña de pesca de 2018, distribuyendo equitativamente la cuota estatal entre las seis flotas que componen el censo específico, de forma transparente y objetiva, sin diferencia de trato discriminatorias a la flota atunera con puerto base en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Por todo lo expuesto, el Grupo Municipal Coalición Canaria - Partido Nacionalista Canario, eleva al Pleno la siguiente

MOCIÓN

- 1.- Apoyar la iniciativa 9L/PNL-0523 de Solicitud al Gobierno del Estado en relación con la cuota del atún rojo, presentada por el Grupo Nacionalista Canario (CC-PNC) el pasado 28 de noviembre de 2017, en la que se insta al Parlamento de Canarias, para que a su vez inste al Gobierno de Canarias y éste inste al Gobierno del Estado para que adapte el plan de pesca estatal de atún rojo a partir de la campaña de pesca de 2018, distribuyendo equitativamente la cuota estatal entre las seis flotas que componen el censo específico, de forma transparente y objetiva, sin diferencia de trato discriminatorias a la flota atunera con puerto base en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- 2.- Dar traslado de este acuerdo a los grupos parlamentarios, a los Cabildos Insulares y al resto de municipios de Canarias para que se sumen a este acuerdo.

Firmado: El Secretario Local de CC-PNC en Teguiise. Antonio Callero Curbelo”.

Seguidamente se entabla el correspondiente debate entre los miembros asistentes, al finalizar el cual se somete el tema a la consideración de la Comisión, que acuerda, con aplicación del voto ponderado sobre veintiuno, por doce votos a favor (grupo CC) y seis abstenciones (cuatro del Grupo Mixto y dos de los concejales no adscritos Don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna), dictaminar **favorablemente** la aprobación por el Pleno de la propuesta transcrita anteriormente, en todos sus términos.

El Señor Alcalde eleva al Pleno el dictamen de la Comisión.

El Pleno del Ayuntamiento, por dieciséis votos a favor de los diecisiete miembros asistentes de los veintiún concejales que legalmente lo componen (once del grupo CC, uno del grupo PSOE, dos de Somos y dos de los concejales no adscritos Don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna) y una abstención (PP)

ACUERDA:

Aprobar el dictamen de la Comisión Informativa anteriormente transcrito, en todos sus términos.

El Señor Alcalde proclama el acuerdo adoptado.

II.- ASUNTOS Y MOCIONES DE URGENCIA

PUNTO OCTAVO.- Mociones y asuntos de urgencia.-

No se presentaron.

III.- PARTE DEDICADA AL CONTROL

PUNTO NOVENO.- Dar cuenta al Pleno de la Corporación de los Decretos y Resoluciones de la Alcaldía.-

- Decretos de octubre de 2017.

PUNTO DECIMO.- Asuntos de la Presidencia.-

Por el Señor Alcalde Presidente se manifiesta: “posiblemente se les vaya a convocar para un Pleno Extraordinario antes de la Navidad para la aprobación de los presupuestos. Si es así, la fecha será alrededor del día veintidós.

El Cabildo Insular celebra su Pleno Ordinario el día 21, y lo hará aquí en la Villa, con motivo de las efemérides que estamos celebrando. Están todos invitados aunque el Gabinete les pasará la invitación por correo

PUNTO UNDECIMO.- Ruegos y Preguntas.

Por el Señor Martín Martín, concejal no adscrito, con la venia de la Presidencia, se manifiesta: “con respecto a las invitaciones a los actos que se nos pasan a nuestros correos, como la de ese Pleno del Cabildo que se celebrará aquí el día 21, tengo un ruego en referencia al uso que se hace de nuestras direcciones de correo. El otro día tenía la oportunidad de escuchar una crítica en un medio de comunicación insular donde se estaba hablando sobre si a nosotros, concejales de la oposición, nos había llegado la invitación al almuerzo de la tercera edad, y parece ser que desde el Ayuntamiento se envió el listado de nuestros correos para justificar que efectivamente se nos había pasado. En este caso, el representante del medio de comunicación, yendo más allá de sus competencias, se dedicó a leer en antena correos que son personales.

Creo que si el grupo de gobierno quiere defenderse ante una crítica que se le está haciendo en un medio de comunicación por determinadas personas, deben tener un poquito más de...”

Por el Señor Alcalde Presidente se manifiesta: “estoy absolutamente seguro que eso no salió del Gabinete de Alcaldía. Sé que se pasó a todo el mundo la invitación y, aunque no conozco ese caso en concreto, pero desde Alcaldía el personal no se dedica a hacer copia-pega para los medios de comunicación. No sé de donde salió la información pero, lógicamente, me enteraré porque no puede ser que los correos internos estén circulando por ahí. Ya pasamos esa época”.

Por el Señor Martín Martín se manifiesta: “es que el miembro del medio de comunicación nombró al trabajador o funcionaria que le había pasado todos nuestros correos.

Con el mío no tengo problema porque no creo que lo reconozca nadie, pero lo cierto es que se nombraron correos fácilmente reconocibles.

No voy a decir aquí el nombre de la persona que supuestamente envió esos correos, pero se lo puedo hacer llegar a nivel personal”.

Por el Señor Alcalde se manifiesta: “se lo agradeceré.

Por el Señor Martín Martín se manifiesta: “en referencia al punto cuarto (Acuerdos que procedan sobre modificación del contrato de “gestión del Servicio público de alumbrado público del Municipio de Teguiise”), ¿por qué se encargó el pliego de forma externa y no fue hecho por los técnicos municipales?, ¿cuánto fue su coste?”.

Por el Señor Alcalde se manifiesta: “ahora que se acaba la sesión, quiero pedir disculpas por el posible malestar que haya causado en la dirección de todos los Plenos en este año. Mi voluntad siempre ha sido que se respete la cordura y las voluntades, sobre todo los turnos de palabra.

Quiero desearles una felices Navidades, que reflexionemos mucho sobre el año que dejamos y el que vamos a empezar, y que con esa buena voluntad afrontemos el 2018, ojalá que sea un año de ejecución y no de proyectos. Que la cordura que hemos tenido hasta ahora, siga en el próximo año”.

Por el Señor Secretario, con la venia de la Presidencia, se manifiesta: “a partir de ahora, las notificaciones del Pleno van a ser electrónicas. No sé si habrá otro Pleno este año, pero el de enero ya se hará con la comunicación electrónica. Empezaremos llamándoles para avisarles pero sepan que va a ser así en adelante con todos los órganos colegiados”.

Y no habiendo más asuntos de que tratar, por el Señor Alcalde Presidente se declara concluso el acto, levantándose la sesión, siendo las doce horas y veinticinco minutos del día de la fecha, de lo que se extiende el presente acta, que se transcribe en cincuenta y siete folios de papel timbrado del estado, clase 8ª, correspondiendo a los siguientes números (se especificarán una vez transcrita la presente al Libro de Actas), que yo, el Secretario General, certifico y firmo autorizando la misma junto con el Señor Alcalde Presidente.