

Exp.: 19900/240

CONCELLERÍA
DE
PATRIMONIO

CONCELLO
DE VIGO



PREGO DE PRESCRICIÓN TÉCNICAS PARA A CONTRATACIÓN DOS SERVIZOS DE ELABORACIÓN DUN ESTUDIO DE VIABILIDADE ECONÓMICO - FINANCEIRO EN QUE SE ESTIME A DURACIÓN IDÓNEA DA EXPLOTACIÓN DO ESTADIO MUNICIPAL DE BALAIÇOS PARA A SÚA VIABILIDADE, E IMPORTE DO CANON OU PREZO

I.- OBXECTO.

O presente prego de prescricións técnicas particulares ten por obxecto regular as condicións técnicas que deben rexer para a realización dos servizos de elaboración dun Estudo de Viabilidade Económico-Financeiro no que se determine a duración e canon (prezo/renta) idóneos para o uso e explotación do Estadio Municipal de Balaídos.

II.- CARACTERÍSTICA DOS SERVIZOS A REALIZAR E FORMA DE PRESTACIÓN.

Deberá elaborarse un estudo que analice a viabilidade e racionalidade da operación prevista, do que se extraiga que a medida adoptada ten por finalidade a obtención dun beneficio económico polo Concello ou a minimización das perdas. É dicir, debe xustificarse a conveniencia da adopción desta decisión e que ésta non constitúe unha axuda de Estado incompatible co mercado interior.

A.- Valoración canon uso comercial – parking

- Análise do plan director/anteproxecto de remodelación e modernización do Estadio Municipal de Balaídos (así como dos proxectos de obras das diferentes gradás)
- Entendemento do proxecto de obra, estudo da localización do inmovible e búsqueda de propiedades comparables á venda tanto de superficies comerciais como de prazas de parking.
- Valoración suelo terciario.
- Identificación das diferencias coas propiedades (suelo ou construído) comparables identificadas e aplicación dos axustes correspondentes no valor.
- Aplicación do método residual.
- Análise da posibilidade de absorción de rendas de alquiler por un explotador comercial.
- Plan alto nivel da explotación comercial para aclarar se as hipóteses de renda/canon son razoables (estudio do ingreso medio/m2, ocupación, márxenes de explotación promedio e rentabilidade dun potencial inquilino).
- Valoración Negocio Parking.
- Modelización económico-financiera a través do método de desconto de fluxo de caixa da explotación das prazas de parking na zona de estadio e dos gastos asociados á operativa do negocio.



Copia auténtica do orixinal - Concello de Vigo

Data impresión: 07/03/2018 12:12

Páxina 1 de 4

Aprobado en Xunta de Goberno do 01/03/2018

CSV: 24EE4-58E53-4EA52-3488E

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>

Exp.: 19900/240

CONCELLERÍA
DE
PATRIMONIO

CONCELLO
DE VIGO



B.- Valoración uso deportivo estadio

- Estimación coste de reposición do estadio
- Análise para coñecer o estado de conservación e estimación do coste de reposición do Estadio no estado actual.
- Valoración suelo dotacional e vuelo
- Determinación do valor do suelo (dotacional) tras a análise de mercado a partires de diferentes enfoques segundo información dispoñible.

C.- CÁLCULO DO CANON E SENSIBILIDADE FINANCIERA

- Elaboración do modelo financiero para determinar o canon concesional en base aos elementos anteriormente descritos.
- Sensibilización dos distintos escenarios.
- Elaboración do estudio documentando as conclusións e o traballo realizado.

O estudio que analice a viabilidade e racionalidade da operación prevista, do que se extraiga que a medida adoptada ten por finalidade a obtención dun beneficio económico ou a minimización das perdas. Debe xustificarse a conveniencia da adoptación de esta decisión e que non constituí axuda do Estado incompatible co mercado interior.

O estudio deberá elaborarse sobre os parámetros, en canto a usos comerciais, aparcamento, etc establecidos no proxecto refundido do Estadio Municipal de Balaídos (que inclúe as obras previstas nas gradas de Marcador, Gol e aparcadoiro, así como as executadas en tribuna e en execución en Río). Deberá realizarse en dous supostos: a execución das obras pendentes por parte do Concello de Vigo ou por parte do concesionario da explotación do Estadio.

En relación con este proxecto refundido, unha vez remitido pola Xunta de Galicia, trala tramitación do procedemento definido na Lei 3/2016 de medidas en materia de proxectos públicos de urxencia ou de excepcional interese, e no caso de que se introduzan variacións nos parámetros do proxecto con incidencia no plan económico financiero, será obrigatorio realizar as adaptacións do mesmo.

III.- FASES

3.1.- Primeira fase: Elaboración do estudio económico-financiero no que se estime a duración idónea para a viabilidade da explotación do Estadio Municipal de Balaídos e o importe do canon de acordo cos parámetros, en canto a usos comerciais, aparcamento, etc establecidos no proxecto refundido do Estadio Municipal de Balaídos (que inclúe as obras previstas nas gradas de Marcador e Gol e aparcadoiro, así como as executadas na grada de Tribuna e en execución na grada de Río), de acordo cos parámetros establecidos no punto 2 do presente PPT (apartados a e b).Deberá



Copia auténtica do orixinal - Concello de Vigo

Data impresión: 07/03/2018 12:12

Páxina 2 de 4

Aprobado en Xunta de Goberno do 01/03/2018

CSV: 24EE4-58E53-4EA52-3488E

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>

Exp.: 19900/240

CONCELLERÍA
DE
PATRIMONIO

CONCELLO
DE VIGO



realizarse considerando a execución das obras pendentes por parte do Concello de Vigo e/ou por parte do concesionario da explotación do Estadio.

3.2.- Segunda Fase.- Adaptación do Estudo económico-financiero aos cambios introducidos, no seu caso, como consecuencia da tramitación da Lei 3/2016 de medidas en materia de proxectos públicos de urxencia o de excepcional interese. No caso de que se introduzan variacións nos parámetros do proxecto con incidencia no plan económico financeiro deberá facerse as adaptacións do mesmo. Esta fase quedará condicionada á introducción de cambios pola Xunta de Galicia na citada tramitación.

IV.- MEDIOS HUMANOS E MATERIAIS.

A mercantil adxudicataria designará entre o seu persoal unha persoa responsable da organización dos servizos contratados, que será o interlocutor co Concello de Vigo ós efectos de desenvolver os procedementos de seguimento e actuación en relación ás obrigas derivadas da prestacións dos servizos obxecto do contrato.

V.- DEREITOS E OBRIGAS DO ADXUDICATARIO E DA CORPORACIÓN

1. O adxudicatario está obrigado a:

- Executar os traballos na forma, tempo e condicións establecidas.
- Cumprir as disposicións laborais e de Seguridade Social que sexan inherentes a súa condición de empresario do persoal ás súas ordes que presten servizo, debendo presentar con periodicidade mensual os TC1 e TC2, e con periodicidade semestral certificación acreditativa de non ter débedas coa Seguridade Social.
- Respostar dos danos e prexuízos que ocasione con motivo da execución do servizo e dos gastos orixinados á administración municipal por demora no cumprimento das súas obrigas.
- Designar unha persoa responsable do servizo responsable da organización e execución dos servizos e da observación da normativa aplicable que será o interlocutor do Concello de Vigo.

A empresa adxudicataria designará por tanto un único interlocutor co Responsable do Contrato para a resolución das cuestións operativas relativas ao contrato e aos servizos que inclúe.

2. Son dereitos do adxudicatario:

- Percibir o importe da adxudicación na contía e forma establecida no presente prego de condicións.
- Calquera outros que estean regulamentariamente recoñecidos en orde ó obxecto do contrato.



Copia auténtica do orixinal - Concello de Vigo

Data impresión: 07/03/2018 12:12

Páxina 3 de 4

Aprobado en Xunta de Goberno do 01/03/2018

CSV: 24EE4-58E53-4EA52-3488E

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>

Exp.: 19900/240

CONCELLERÍA
DE
PATRIMONIO

CONCELLO
DE VIGO



VI.- FORMA DE PRESENTACIÓN DO ESTUDO.

A documentación que conforma o **Estudio de Viabilidade Económico-Financiero no que se estime a duración idónea para a súa viabilidade e o importe do canon para a explotación do Estadio Municipal de Balaídos**. presentárase nos formatos e soportes descritos a continuación.

1.- Documentación en papel

Todos estes documentos virán asinados polos compoñentes do equipo redactor, segundo a súa especialidade e participación na redacción do proxecto. Todos os documentos atopánsense adecuadamente encadernados agrupándose nun ou varios tomos, correspondéndose a un tamaño de manexo adecuado e cun tratamento de conxunto que formen unha entidade coherente. Así mesmo dito documento deberá recoller como anexos toda a documentación complementaria (lexislativa, económica, urbanística, etc) que se considere oportuna para complementar o informe.

O documento final deberá entregarse en 2 copias impresas do documento completo. Así mesmo se deberá entregar copia dixital en formato "PDF" e en formato aberto "DOC" ou "ODT".

OCS/

Vigo, na data da sinatura dixital

O Xefe do Servizo Administrativo e Control Orzamentario.- Óscar Couce Senra

A Xefa da Área de Xestión Patrimonial e Territorial.- Marta Riobó Ibáñez



Copia auténtica do orixinal - Concello de Vigo

Data impresión: 07/03/2018 12:12

Páxina 4 de 4

Aprobado en Xunta de Goberno do 01/03/2018

CSV: 24EE4-58E53-4EA52-3488E

Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección da sede electrónica <http://www.vigo.org/csv>