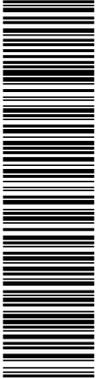


DOCUMENTO Informe de Necesidad y Memoria Justificativa Mayores: <b>INFORME DE NECESIDAD</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>N2ULK-MJRQH-15ZSA</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2022 a las 7:59:32</b> Página 1 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Jefe de Servicio Contratación y Compras de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 11/02/2022 15:16 2.- Concejales de Limpieza, Ciudad Sostenible, Medio Ambiente y Patrimonio de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 15/02/2022 11:34 ESTADO <b>FIRMADO</b> 15/02/2022 11:34



## INFORME DE NECESIDAD/ MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. Objeto del contrato y justificación de la necesidad:

Se hace preciso establecer un régimen transitorio de gestión del aparcamiento, por un año máximo con posibilidad de prórroga, de forma tal que, una vez revierta plenamente a la propiedad municipal, pueda ser gestionado provisionalmente por una empresa especializada, garantizando el funcionamiento del aparcamiento en sus actuales condiciones hasta la definitiva adjudicación de la concesión a nuevo contratista o, en su caso, determinar la nueva forma de gestión que sea preciso establecer.

Es necesario igualmente que durante el periodo de gestión provisional la empresa adjudicataria realice un diagnóstico preciso del estado de la gestión del aparcamiento en todos los aspectos concesionales, determinando las nuevas necesidades que pueda determinar una gestión autónoma del aparcamiento, con el menor número de personal afecto al mismo y la máxima automatización; así como determinar el estado de instalaciones, tanto del inmueble en sí mismo considerado como las propias de la concesión, indicando y presupuestando el importe de las renovaciones o mejoras que haya de introducirse para garantizar la mejor gestión posible.

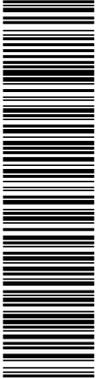
Las prestaciones del contrato comprenden:

- 1.- Dar continuidad a la apertura y funcionamiento del aparcamiento de referencia mediante un sistema centralizado de gestión, dando una imagen profesional de gestión al aparcamiento una vez tomada la posesión por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes. De esta manera se evitaría el grave trastorno de gestionar sin vigilancia ni mantenimiento, o simplemente cerrando el aparcamiento. Asimismo, la entrada del equipo municipal daría capacidad de conocer el funcionamiento y problemática actual del aparcamiento.
- 2.- Subrogar al personal adscrito al servicio del aparcamiento, actualmente una persona encargado/taquillero.
- 3.- Continuar con el mantenimiento de los principales servicios del aparcamiento, gestión de equipos de control de accesos, sistema contra incendios, puertas mecanizadas de acceso, ascensores, instalación eléctrica BT e iluminación, así como otros probables en su caso tales como señalización, grupos electrógenos, bombas de achique o software de gestión.
- 4.- Diagnostico del estado de la gestión del aparcamiento en todos los aspectos concesionales, determinando las nuevas necesidades que pueda determinar una gestión autónoma del aparcamiento, con el menor número de personal afecto al mismo y la máxima automatización; así como determinar el estado de instalaciones, tanto del inmueble en sí mismo considerado como las propias de la concesión, indicando y presupuestando el importe de las renovaciones o mejoras que haya de introducirse para garantizar la mejor gestión posible.

El adjudicatario, dentro del informe de este diagnóstico de la situación, diferenciará en su caso los gastos de comunidad de propietarios que puedan corresponder a aparcamiento de rotación y de residentes.

Dentro del trabajo de diagnóstico de la situación, el adjudicatario establecerá diferenciadamente el coste de suministros de luz y agua para el aparcamiento de residentes y el de rotación.

DOCUMENTO Informe de Necesidad y Memoria Justificativa Mayores: <b>INFORME DE NECESIDAD</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>N2ULK-MJRQH-15ZSA</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2022 a las 7:59:32</b> Página 2 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Jefe de Servicio Contratación y Compras de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 11/02/2022 15:16 2.- Concejales de Limpieza, Ciudad Sostenible, Medio Ambiente y Patrimonio de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 15/02/2022 11:34	ESTADO <b>FIRMADO</b> 15/02/2022 11:34



Se prevé un plazo de tres meses desde el inicio de ejecución del contrato para presentar el estudio de diagnóstico de la situación del aparcamiento y medidas presupuestadas que proceda adoptar para la futura gestión del mismo.

5.- Sufragar los consumos propios del aparcamiento, tales como tiques y tarjetas de control de acceso, material de oficina, línea de datos, luz y agua en su caso, así como las comisiones bancarias propias de la gestión.

6.- Sufragar los posibles gastos repercutibles de las comunidades de propietarios aledañas al aparcamiento, y a las que prestan el servicio de aparcamiento.

7.- Sufragar los posibles impuestos, en su caso, imputables al aparcamiento. Si bien, siendo un aparcamiento municipal, este pago podría estar exento en el servicio de gestión a contratar.

8.- Gestionar el cobro de los recibos de abonados al aparcamiento mediante domiciliación bancaria e ingreso mensual de las cuantías a cuenta del Ayuntamiento.

9.- Ejercer el control de uso del aparcamiento, de forma tal que sea utilizado solo por quien tenga título habilitante para el mismo, dando cuenta al Ayuntamiento de cualquier situación irregular que pueda producirse.

**2. Tipo de Contrato:**

Servicios

**3. Tipo de procedimiento:**

Abierto simplificado

**4. Informe sobre insuficiencia de medios (Art. 116.4 LCSP):**

Esta administración no cuenta con los medios propios suficientes para hacer frente a la prestación del servicio.

**5. Duración del contrato**

Un año y posibilidad de prórroga por un año.

**6. Aplicación presupuestaria**

0069330A22706 Servicio de Gestión del aparcamiento en Calle Postas, 2.

7. Justificación, en su caso, de no dividir en lotes el objeto del **contrato** cuando existan motivos válidos (art. 99.3 y 116.4 g) LCSP)

DOCUMENTO Informe de Necesidad y Memoria Justificativa Mayores: <b>INFORME DE NECESIDAD</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>N2ULK-MJRQH-15ZSA</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2022 a las 7:59:32</b> Página 3 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Jefe de Servicio Contratación y Compras de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 11/02/2022 15:16 2.- Concejales de Limpieza, Ciudad Sostenible, Medio Ambiente y Patrimonio de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 15/02/2022 11:34

ESTADO  
**FIRMADO**  
15/02/2022 11:34



El objeto del contrato no se divide en lotes, puesto que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificulta la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico.

**8. Justificación del presupuesto base de licitación y Valor estimado del contrato**

El presupuesto base de licitación para un año de prestación asciende a 64.949,56 € y un IVA repercutido relativo al precio anual de servicio de 13.639,40 €.

Corresponde el estudio económico de costes a la necesidad de establecer una gestión provisional del aparcamiento de rotación y de instalaciones comunes con el de residentes de C/ Postas 2, por un plazo máximo de un año sujeto a posible prórroga.

Este plazo obedece a la necesidad de concluir el procedimiento de establecimiento de responsabilidad patrimonial de la Administración, en orden a determinar el importe de la indemnización que corresponda al anterior concesionario en concepto de la amortización pendiente de la inversión hecha en la construcción del inmueble, así como para resolver el proceso licitatorio para adjudicar la concesión a nuevo contratista o, en su caso, resolver la forma de gestión del aparcamiento si no fuera el régimen concesional el utilizable, procedimiento que deberá articularse una vez retornada la posesión plena al Ayuntamiento.

Para determinar los costes se ha atendido a valor de mercado de los costes estimados para la gestión centralizada del aparcamiento, recurriendo a régimen de alquiler de la maquinaria necesaria y toda vez que no se prevé ninguna inversión a cargo del gestor provisional.

Los costes de personal son lo que corresponden a la persona actualmente adscrita a la prestación del servicio, incluyendo costes sociales, que será subrogada temporalmente por el gestor provisional.

En el proceso de determinación de responsabilidad patrimonial se ha solicitado del Administrador Concursal documentación acreditativa de las cuentas de la concesión para el periodo transcurrido de la misma. Esta documentación no fue aportada si bien si presento un estado de gastos e ingresos de la instalación del periodo comprendido entre 2016 y 2020 último año disponible de estos datos.

De acuerdo con las prescripciones del Pliego de Prescripciones Técnicas, donde se describe el servicio a prestar, los gastos e ingreso de funcionamiento del parking de rotación, referidos a un año de gestión son los siguientes:

**INGRESOS**

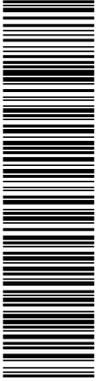
Corresponde a ingresos de abonados, cifrados en 84.678,84 ejercicios 2019; 86.805,68, ejercicio 2019; 67.367,01 ejercicio 2020. La tendencia debe ser la de recuperar datos de ocupación por abonados pre pandémicos.

En el momento actual los ingresos por abonados, sobre un total de 146 abonados, suponen 70 €/mes por 25 abonados en planta 1, total 1.750 €; en planta 2 un total de 6.141,96 €, a razón de 50,76 €/mes para 121 abonados.

Total ingresos anuales: 94.703,52 €.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 379290 N2ULK-MJRQH-15ZSA-441F8F98A-A9AECEED71666D133C4B30AE; C1:B226) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ssr.es/verificador/?idoma=1

DOCUMENTO Informe de Necesidad y Memoria Justificativa Mayores: <b>INFORME DE NECESIDAD</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>N2ULK-MJRQH-15ZSA</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2022 a las 7:59:32</b> Página 4 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Jefe de Servicio Contratación y Compras de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 11/02/2022 15:16 2.- Concejal de Limpieza, Ciudad Sostenible, Medio Ambiente y Patrimonio de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 15/02/2022 11:34	ESTADO <b>FIRMADO</b> 15/02/2022 11:34



Ingresos de rotación, que suponen 4.525,95 € ejercicio 2018; 4.893,02 € ejercicio 2019; 3.251,21 € ejercicio 2020.

Ingresos totales estimados al año: 97.954,73 €.

Los datos son facilitados por la Administración Concursal.

**GASTOS**

**INVERSIONES. ALQUILER ANUAL DE SISTEMA DE CENTRALIZACION**

La instalación para la centralización, en modo alquiler, se montaría y desmontaría por parte del operador.

El alquiler anual de instalación de sistema de centralización asciende a 5.500 €.

**GASTOS DE PERSONAL**

Según la información procedente del operador actual, existe un operario que repercute un salario bruto anual (año 2020) de VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS ONCE EUROS (26.811 €) y un coste de seguridad social de OCHO MIL CIENTO NUEVE EUROS (8.109 €), lo que totaliza un coste anual de TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTE EUROS (34.920 €).

Para constatar esta información, es imprescindible previamente a cualquier proceso de subrogación por parte de otra empresa o el propio Ayuntamiento, solicitar toda la información de índole laboral exigible en el convenio laboral de referencia a la empresa saliente, entendiéndose como tal la recogida en el Convenio sectorial de aparcamientos y garajes.

A este gasto, se le añadirá:

Parte proporcional de la jornada de un encargado (10%) que ejerza las labores diarias y semanales de vigilancia y control, asesoramiento y apoyo del taquillero, que asciende a 3.492 €

Vestuario del trabajador, que asciende a 1.409 €

La partida anual por este concepto asciende a 39.821 €.

**GASTOS DE MANTENIMIENTO**

El adjudicatario deberá asumir los siguientes gastos:

Maquinaria de control de accesos.

Sistema contraincendios, extracción de humos y detección de CO.

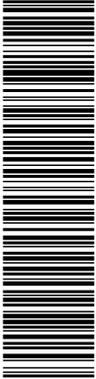
Puertas de acceso.

Limpieza.

Ascensor.

Al desconocer en detalle el estado de funcionamiento de equipamiento y su estado con detalle, quedan fuera de posibles partidas de mantenimiento elementos como los grupos electrógenos, bombas de achique u otros referidos a esta tipología.

DOCUMENTO Informe de Necesidad y Memoria Justificativa Mayores: <b>INFORME DE NECESIDAD</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>N2ULK-MJRQH-15ZSA</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2022 a las 7:59:32</b> Página 5 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Jefe de Servicio Contratación y Compras de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 11/02/2022 15:16 2.- Concejales de Limpieza, Ciudad Sostenible, Medio Ambiente y Patrimonio de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 15/02/2022 11:34	ESTADO <b>FIRMADO</b> 15/02/2022 11:34



En caso de producirse avería necesaria de reparación y/o sustitución será acometida por el Ayuntamiento a través de las contrata que tenga establecida para este tipo de instalaciones, o contratada la reparación por servicio especializado en caso de no disponer de medios propios.

La partida anual por este concepto asciende a 6.200 €.

**CONSUMOS**

Para evitar imputaciones o valoraciones desproporcionadas o incorrectas, el Ayuntamiento de SS Reyes asumirá directamente los costes más importantes y que pudieran generar desviaciones importantes en este apartado, tales como la luz, cifrado en 14.602,84 € en el ejercicio 2020 y agua, cifrado en 3.093,80 € en el ejercicio 2020. No obstante, dentro del trabajo de diagnóstico de la situación, el adjudicatario establecerá diferenciadamente el coste de estos suministros para el aparcamiento de residentes y el de rotación.

Se propone asumir los siguientes gastos:

- Ticketing y papel de recibos.
- Línea de datos.
- Teléfono móvil.
- Seguro de responsabilidad civil exclusivamente (ni daños ni robo).
- Gestión del efectivo.

La partida anual por este concepto asciende a 4.470 €.

**GASTOS POR PASARELA BANCARIA DE PAGO DE RECIBOS DE ABONADOS**

Se externalizará la gestión de los abonos a través de su cobro por pasarela bancaria (recibos bancarios), el coste sería de 1,6 €/mes/abono. Son un total de 146 abonados, que supondría un gasto de **2.803,20 €**.

**IMPUESTOS**

Los impuestos correspondientes a la actividad serán asumidos por el Ayuntamiento en este periodo de gestión provisional. Corresponde a IBI plantas 1 y 2, por importe de 5.144,76 € en el ejercicio 2020; IAE, por importe de 5.389,29 ejercicio 2020; Ocupación vía pública por importe 3.837,56 € ejercicio 2020.

**GASTOS DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

Serán asumidos por el Ayuntamiento. Corresponde a 4.049,88 € en el ejercicio 2020. El adjudicatario, dentro del informe de diagnóstico de la situación, diferenciará en su caso los gastos de aparcamiento de rotación y de residentes.

**RESUMEN**

- Alquiler de inversiones 5.500 €.
- Personal 39.821 €.
- Mantenimiento 6.200€.

DOCUMENTO Informe de Necesidad y Memoria Justificativa Mayores: <b>INFORME DE NECESIDAD</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>N2ULK-MJRQH-15ZSA</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2022 a las 7:59:32</b> Página 6 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Jefe de Servicio Contratación y Compras de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 11/02/2022 15:16 2.- Concejal de Limpieza, Ciudad Sostenible, Medio Ambiente y Patrimonio de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 15/02/2022 11:34	ESTADO <b>FIRMADO</b> 15/02/2022 11:34



Consumos	4.470 €.
Pasarela bancaria	2.803,20 €
<hr/>	
TOTAL COSTES DE EXPLOTACION	58.794,20 € .
G. GENERALES Y BENEF. INDUSTRIAL (16%/s C.E.)	9.407,07 €
<hr/>	

- TOTAL PRECIO ANUAL DE SERVICIO (s/IVA).....68.201,27 €
- IVA (21%) ..... 14.322,26 €
- TOTAL c/IVA ..... 82.523,53 €
- TOTAL DE COSTES ASUMIDOS POR EL AYUNTAMIENTO (IMPUESTOS)  
..... 14.371,61 €
- COSTES ASUMIDOS POR AYUNTAMIENTO EN CONSUMO DE AGUA Y LUZ Y  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ..... 21.746,52 €

La diferencia entre ingresos y gastos arrojaría en la actualidad un saldo positivo para el Ayuntamiento de 15.431,20 €, coste real del servicio sin contar gastos de luz y agua y comunidad de propietarios, así como impuestos municipales de la instalación, que podría ser de saldo mayor en caso de mejorar la gestión en este periodo de un año, recuperando y superando índices de ocupación pre pandémica.

### 9. Prórrogas

Se prevé una prórroga por un año.

### 10. Criterios de adjudicación

#### 8.- Criterios que serán objeto de valoración para la selección del contratista.

##### Criterios valorables en cifras o porcentajes (hasta 100 puntos)

##### 8.1.- Oferta económica. (Hasta 65 puntos)

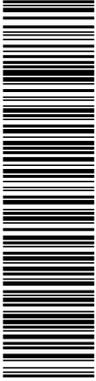
Se asignará la mayor puntuación a la oferta económica más barata y al resto proporcionalmente conforme la siguiente expresión matemática:

$$V_x = \frac{Of_{\min} \cdot xV_{\max}}{Of_x}, \quad \text{dónde:}$$

$V_{\max}$  es la máxima puntuación asignada a la oferta económica (65 puntos)

$Of_{\min}$  es el importe en euros de la oferta más económica de las que se hayan presentado

DOCUMENTO Informe de Necesidad y Memoria Justificativa Mayores: <b>INFORME DE NECESIDAD</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>N2ULK-MJRQH-15ZSA</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2022 a las 7:59:32</b> Página 7 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Jefe de Servicio Contratación y Compras de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 11/02/2022 15:16 2.- Concejales de Limpieza, Ciudad Sostenible, Medio Ambiente y Patrimonio de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 15/02/2022 11:34	ESTADO <b>FIRMADO</b> 15/02/2022 11:34



Of<sub>x</sub> es el importe en euros de la oferta que se valora.

Para determinar la posible temeridad de las ofertas se estará a los criterios y porcentajes del art. 85 del Reglamento General a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. La declaración de ofertas anormalmente bajas requerirá la previa solicitud de información a todos los licitadores supuestamente comprendidos en ella y el asesoramiento técnico del servicio correspondiente.

**8.2.- Otros criterios valorables con fórmula. (Hasta 35 puntos)**

**8.2.1.- Experiencia de la empresa en la gestión de aparcamientos (35 puntos)**

Se otorgará 1 punto por experiencia acreditada en la gestión de aparcamiento público gestionado a través de concesión administrativa, a partir del cuarto aparcamiento (en solvencia se requiere haber gestionado al menos 3 aparcamientos), de al menos 350 plazas, hasta un máximo de 20 puntos.

Se otorgará 1 punto por experiencia acreditada en la gestión de aparcamiento privado, hasta un máximo de 15 puntos.

**11. CPV:**

98351000-8 | Servicios de **gestión de aparcamientos**.

**12. Unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato (art. 62.1 LCSP):**

Servicio de contratación.

**13. Responsable del contrato:** D. Juan Carlos Sánchez González, Jefe de Servicio de Contratación.

**14. Subcontratación:** No procede.

**15. Modificación de contrato (Art. 204 LCSP):** No procede.

**16. Penalidades específicas:** No procede.

**17. Imputación presupuestaria por ejercicios:** Se deben detallar los gastos por cada ejercicio presupuestario, realizando prorrateo si no abarca todo el ejercicio.

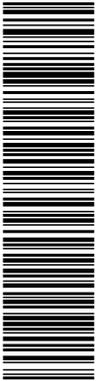
**2022** Se prevé el inicio del contrato el 15 de abril. **58.454,18 (IVA incluido)**

**2023** **82.523,53 € (IVA incluido)**

**18. Fecha aproximada de inicio de contrato:**

15 Abril de 2022.

DOCUMENTO Informe de Necesidad y Memoria Justificativa Mayores: <b>INFORME DE NECESIDAD</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>N2ULK-MJRQH-15ZSA</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2022 a las 7:59:32</b> Página 8 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Jefe de Servicio Contratación y Compras de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 11/02/2022 15:16 2.- Concejales de Limpieza, Ciudad Sostenible, Medio Ambiente y Patrimonio de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 15/02/2022 11:34	ESTADO <b>FIRMADO</b> 15/02/2022 11:34



San Sebastián de los Reyes (fecha de firma electrónica)

EL RESPONSABLE DEL CONTRATO,

Fdo.: .....

Conforme,

EL/LA CONCEJAL/A DELEGADO/A

Fdo.: .....