



## MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAR UN LOCAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER DESTINADO A SEDE SOCIAL DE LA ASOCIACION VECINAL PINAR DE JALON

Se emite este informe en cumplimiento del artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y del artículo 73 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, justificando en el mismo los siguientes aspectos:

### 1.- Necesidad del contrato. Justificación de la ocupación y uso de locales arrendados para asociaciones vecinales.

El Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Valladolid recoge las formas, medios y procedimientos para el ejercicio de la participación ciudadana, estableciéndose en el artículo 157c la obligación de facilitar y promover cauces y formas de participación de los ciudadanos y de las asociaciones vecinales en la vida municipal.

Asimismo, el artículo 202 del citado reglamento dice: "Los Centros Cívicos, las Casas de Cultura, los Centros Sociales, los locales en barrios para actividades ciudadanas y otras dotaciones similares, constituyen un servicio municipal que el Ayuntamiento presta a todos los ciudadanos del municipio..."

En función de ello, el Ayuntamiento ha puesto a disposición de las asociaciones vecinales los locales patrimoniales de que disponía en el ámbito territorial en el que éstas ejercían su actividad.

Para aquellas asociaciones vecinales para las que el Ayuntamiento carece de locales y con el fin de que todas ellas estén en igualdad de condiciones en cuanto a los medios proporcionados desde esta Administración Municipal, se procede a la contratación en régimen de alquiler de locales para el desarrollo de actividades por parte de las asociaciones vecinales en su ámbito geográfico propio.

El Ayuntamiento de Valladolid, desde hace más de 20 años, viene poniendo a disposición de las entidades vecinales del municipio, locales donde desarrollar sus actividades de fomento de la participación ciudadana.

En ejercicio de ese compromiso municipal, actualmente se cuenta con:

- **19 locales alquilados a terceros**, que el Ayuntamiento de Valladolid pone a disposición de 21 entidades vecinales:

ENTIDAD VECINAL	CIF	LOCAL ALQUILADO (Valladolid)
A.V. LA UNIÓN DE PAJARILLOS	G-47034418	C/ Pelicano, 10
A.V. CIUDAD DE PARQUESOL	G-47067103	C/ Eusebio González Suárez, 1
A.V. PILARICA	G47025259	C/ Ángel García, 1
A.V. POETA JOSÉ ZORRILLA	G-47021142	C/ Cañada Real, 30
A.V. SAN GIL-ARCAS REALES	G-47065784	Paseo Arco ladrillo, 90
A.V. LA PAZ	G-47063136	C/ Villafrechós 10
A.V. COVARESA	G-47361241	C/ Felipe Sánchez Román, 11, Local 2
A.V. PARQUE ALAMEDA	G-47396205	C/ Cabrera, 1 Bj

Código Seguro de Verificación	IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM	Fecha	31/07/2024 14:38:00
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	EDITH GARCÍA LERA		
Firmante	JULIÁN ARROYO ÁLVAREZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM">https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM</a>	Página	1/8





A.V. DISTRITO 05	G-47401674	C/ Industrias, 17 Local
A.V. ENTREPARGUES	G-47418298	C/ Mateo Seoane Sobral, 28, Bajo
A.V. EL REFUGIO	G-47056643	C/ Portillo del Prado, 28, Bajo
A.V. CAÑO ARGALÉS-SAN ANDRÉS	G-47069042	C/ Vega, 18
A.V. PISUERGA-HUERTA DEL REY	G-47024856	C/ Arado, 3
A.V. SANTOS-PILARICA	G-47633730	Paseo Juan Carlos I, 121
A.V. BARRIO DELICIAS	G-47442272	Paseo De San Vicente, 49-51
A.V. RONDILLA	G-47020433	C/ Portillo De Balboa, 21
A.V. BAILARÍN VICENTE ESCUDERO	G-47201793	C/ Las Flores, 3-5
A.V. FERIA DE MUESTRAS	G-47247127	Avda. Ramón Pradera, 16 Bajo
FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES VECINALES ANTONIO MACHADO	G-47035076	C/ Vega, 18
FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES VECINALES CONDE ANSÚREZ	G-47425574	Paseo Zorrilla, 94

- **21 locales de propiedad municipal** cedidos en uso temporal a 20 entidades vecinales:

ENTIDAD VECINAL	CIF	LOCAL MUNICIPAL (Valladolid)
A.V. LOS COMUNEROS	G-47021548	C/ San Sebastián, 3, 2ª PLANTA y Plaza de La Solidaridad, 4 (Templete)
A.V. CIUDAD PARQUESOL	G-47067103	Paseo De Los Almendros S/N (Anfiteatro Parquesol)
A.V. SAN ISIDRO-EL PÁRAMO	G-47038690	C/ Oriol, Nº 1 (Entrada Por C/ Trepador, Frente Nº 9)
A.V. 24 DE DICIEMBRE	G-47021126	C/ Epifanía, 4-6
A.V. PINAR DE ANTEQUERA	G-47063748	C/ Acacias, 5
A.V. LA HISPANIDAD	G-47221759	C/ Ecuador, 2
A.V. UNIÓN ESGUEVA	G-47065602	C/ Conde De Arteché S/N y Plaza Marqués De Suances, 2
A.V. LA ISLA	G-47069935	C/ Calveras, 9
A.V. LOS ALMENDROS	G-47069497	C/ Margarita, 16
A.V. GIRÓN-VALLE DE OLID	G-47057336	C/ Tajahierro, 2, Cic El Empecinado
A.V. SAN NICOLÁS	G-47039896	Pl. Viejo Coso, 6-7, Bajo
A.V. REINA JUANA	G-47021928	C/ Aurora, 4 Bajo
A.V. D. JUAN DE AUSTRIA Y BLOMBERG	G-47035019	Pza. Juan De Austria, 11
A.V. FAMILIAR DELICIAS	G-47021308	C/ Nelson Mandela, 7
A.V. BUENOS AIRES	G-47227343	C/ Sta. Mª De La Cabeza, 13, L-12
A.V. NUESTRA. SRA. DEL DUERO	G-47069984	C/ Real, 105
A.V. SAN PEDRO REGALADO-LOS VIVEROS	G-47418124	C/ Arturo Moliner, S/N
A.V. PUENTE JARDÍN	G-47595194	Paseo Del Jardín Botánico, 12
A.V. MONASTERIO DEL PRADO	G-47608252	C/ Monasterio Sta. Mª De La Vid, 6, Lc 2
A.V. VILLA DE PRADO	G-47616289	C/ Monasterio Sta. Mª De La Vid, 6, Lc 1
A.V. LA RUBIA	G-44746626	C/ Daniel del Olmo (piscina municipal Benito Sanz de la Rica)

La Asociación de Vecinos del barrio Pinar de Jalón, pretende atender las necesidades de sus vecinos, tratando de facilitar el encuentro y el conocimiento de todos los ciudadanos que viven allí; y con la finalidad de dinamizar la zona de Pinar de Jalón.

Esta asociación no cuenta con local donde desarrollar sus actividades, ni con un Centro Cívico de proximidad, por lo que procede tramitar un expediente para la contratación en régimen de alquiler de un local destinado a sede social de la Asociación Vecinal Pinar de Jalón, atendiendo a las demandadas que la Asociación Vecinal Pinar de Jalón, viene haciendo al Servicio de Participación Ciudadana.

Código Seguro de Verificación	IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM	Fecha	31/07/2024 14:38:00
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	EDITH GARCÍA LERA		
Firmante	JULIÁN ARROYO ÁLVAREZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM">https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM</a>	Página	2/8





A tal fin se ha redactado el pliego de prescripciones técnicas, donde se concretan las condiciones de contratación.

**El contrato contempla las siguientes características:**

**AV Pinar de Jalón:** un local de una superficie mínima no inferior a 50 metros cuadrados útiles ni superior a 110 metros cuadrados útiles.

**El local tiene que contar con las siguientes dependencias mínimas:**

- ✓ Servicio adaptado.

**2.- Duración prevista del contrato:**

La duración del contrato de arrendamiento comenzará el 1 de septiembre de 2024, o desde la formalización del mismo si fuera posterior, y finalizará el 31 de diciembre de 2025.

ASOCIACION VECINAL	INICIO	FIN
PINAR DE JALÓN	1 de septiembre de 2024, o desde la formalización del mismo si fuera posterior	31 de diciembre de 2025

**No se considera necesaria la tramitación de prórrogas para este contrato, puesto que la finalización se ha hecho coincidir con la de todos los demás contratos de los otros locales alquilados, antes referenciados, destinados a sede social de entidades vecinales, que terminan su vigencia el 31 de diciembre de 2025.**

**3.- Presupuesto.**

Para la estimación del Precio se ha contratado un estudio de mercado sobre el precio de alquiler en esta zona, realizado por API (colegiado número 173), José Antonio Concejo Bernaldo de Quirós, con fecha 24 de julio de 2023, que obra en el expediente.

Para el cálculo del presupuesto se ha considerado una superficie máxima en m<sup>2</sup> construidos, que es el resultado del incremento en un 15% del máximo de m<sup>2</sup> útiles (110 m<sup>2</sup>) contemplados.

El precio máximo del alquiler para la **zona de Pinar de Jalón**, no sobrepasará en ningún caso la cantidad de 10 € por metro cuadrado excluido IVA, y 12,1 € IVA incluido.

Superficie máxima m <sup>2</sup> construidos	Precio m <sup>2</sup> sin iva €	Precio m <sup>2</sup> con iva €
126,5	10	12,1
Precios	Sin IVA €	Con IVA €
<b>Precio máximo por mes</b> en el supuesto de local con superficie máxima y precio máximo según pliego	1.265,00	1.530,65
<b>precio máximo anual</b> en el supuesto de local con superficie máxima y precio máximo según pliego	15.180,00	18.367,80

Código Seguro de Verificación	IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM	Fecha	31/07/2024 14:38:00
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	EDITH GARCÍA LERA		
Firmante	JULIÁN ARROYO ÁLVAREZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM">https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM</a>	Página	3/8





#### 4.- Justificación del procedimiento aplicable.

La forma de adjudicación es el concurso público, al amparo del artículo 124.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, desarrollado en la sección 3ª del Capítulo II del Título IV el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley (artículos 83 a 87).

En el procedimiento de adjudicación toda persona física o jurídica que cumpla los requisitos del pliego podrá presentar su proposición.

No existe limitación en la presentación de las ofertas ni en la adjudicación del contrato a los licitadores.

#### 5.- Justificación de los criterios de adjudicación

Los criterios de adjudicación que se aplican en este contrato para seleccionar la propuesta más ventajosa, se han determinado de la siguiente forma:

- a.- Son criterios que están relacionados directamente con el objeto del contrato.
- b.- Permiten valorar las distintas ofertas, de forma que se seleccione aquella que pueda cumplir de una forma más adecuada lo establecido en los pliegos al establecerse criterios como los siguientes:
  - El precio por metro cuadrado construido en función de su ubicación. Se incorpora en el expediente el estudio de mercado para la estimación del precio.
  - La ubicación del inmueble dentro de la zona (delimitación territorial del barrio). La ponderación se determina en función del emplazamiento del local en determinadas calles de la zona. Se ha dado prioridad a las calles que gozan de un mayor dinamismo social y actividad teniendo en cuenta el criterio de cada asociación según planos adjuntos.

#### 6.- Criterios para la adjudicación del contrato


Los criterios para la adjudicación del presente contrato, serán los siguientes, teniendo en cuenta que todos son evaluables mediante la aplicación de fórmulas matemáticas:

##### 6.1.- Proposición económica: puntuación máxima 50 puntos.

El Tipo de licitación del contrato (IVA no incluido- Tipo IVA a aplicar 21 %):

Se otorgará la máxima puntuación al menor precio m<sup>2</sup> ofertado, teniendo en cuenta el precio m<sup>2</sup> construido. El resto de las ofertas presentadas se valorará de acuerdo con la fórmula:

Código Seguro de Verificación	IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM	Fecha	31/07/2024 14:38:00
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	EDITH GARCÍA LERA		
Firmante	JULIÁN ARROYO ÁLVAREZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM">https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM</a>	Página	4/8





La mayor cantidad de baja ofertada sobre el precio m<sup>2</sup> construido (IVA excluido), será valorado con la máxima puntuación establecida para este criterio; la oferta que no realice ninguna baja con 0 puntos, atribuyéndose a los restantes importes (cantidades) de baja ofertados la puntuación que proceda proporcionalmente, por el procedimiento de regla de tres simple directa.

La formulación matemática de la regla de valoración es la siguiente:

$$P_i = Zx \frac{T - O_i}{T - O_m}$$

Dónde:  
 P<sub>i</sub> es la puntuación correspondiente a la oferta que se está valorando  
 Z es la puntuación máxima del criterio económico  
 T es el tipo de licitación  
 O<sub>m</sub> es la oferta económica más barata  
 O<sub>i</sub> es la oferta económica que se está valorando

### 6.2.- **Ubicación del inmueble: puntuación máxima 50 puntos**

Se otorgará la puntuación máxima de **50 puntos** si el local se emplaza en las calles señaladas en **color amarillo** de la zona (en plano adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas).

Si el local se emplaza en alguna de las calles de la zona señalada en **color naranja** (en plano adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas) se asignarán **25 puntos**.

### 7.- Presupuesto base de licitación del contrato. Valor estimado del contrato

7.1.- El presupuesto base de licitación del contrato es de **24.490,40€** (VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS Y CUARENTA CÉNTIMOS), incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, para toda la duración del contrato, con la siguiente distribución por anualidades:

Anualidad	Periodo	Aplicación Presupuestaria	Importe sin IVA €	IVA €	Importe con IVA €
2024	01/09/2024 al 31/12/2024	<b>03 9241 48999</b>	5.060,00	1.062,60	6.122,60
2025	01/01/2025 al 31/12/2025		15.180,00	3.187,80	18.367,80
<b>SUMAS TOTALES</b>			<b>20.240,00</b>	<b>4.250,40</b>	<b>24.490,40</b>

El contrato proyectado no pone en riesgo la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda Municipal, puesto que el gasto está contemplado en la aplicación presupuestaria 03 9241 489.99 del Presupuesto Municipal vigente.

Código Seguro de Verificación	IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM	Fecha	31/07/2024 14:38:00
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	EDITH GARCÍA LERA		
Firmante	JULIÁN ARROYO ÁLVAREZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM">https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM</a>	Página	5/8





7.2.- El valor estimado del contrato es de **20.240,00€** (VEINTE MIL DOSCIENTOS CUARENTA EUROS), IVA excluido, que se corresponde con el precio de contrato atendido el tiempo total de duración del contrato, ya que no hay prorrogas previstas, ni se contempla modificación del contrato, con la siguiente distribución de anualidades

#### 8.- Sostenibilidad financiera.


1. Que la Contratación que se propone realizar es una actuación relacionada con las competencias del Área de Participación Ciudadana y Deportes, que no tiene impacto sobre los ingresos municipales.

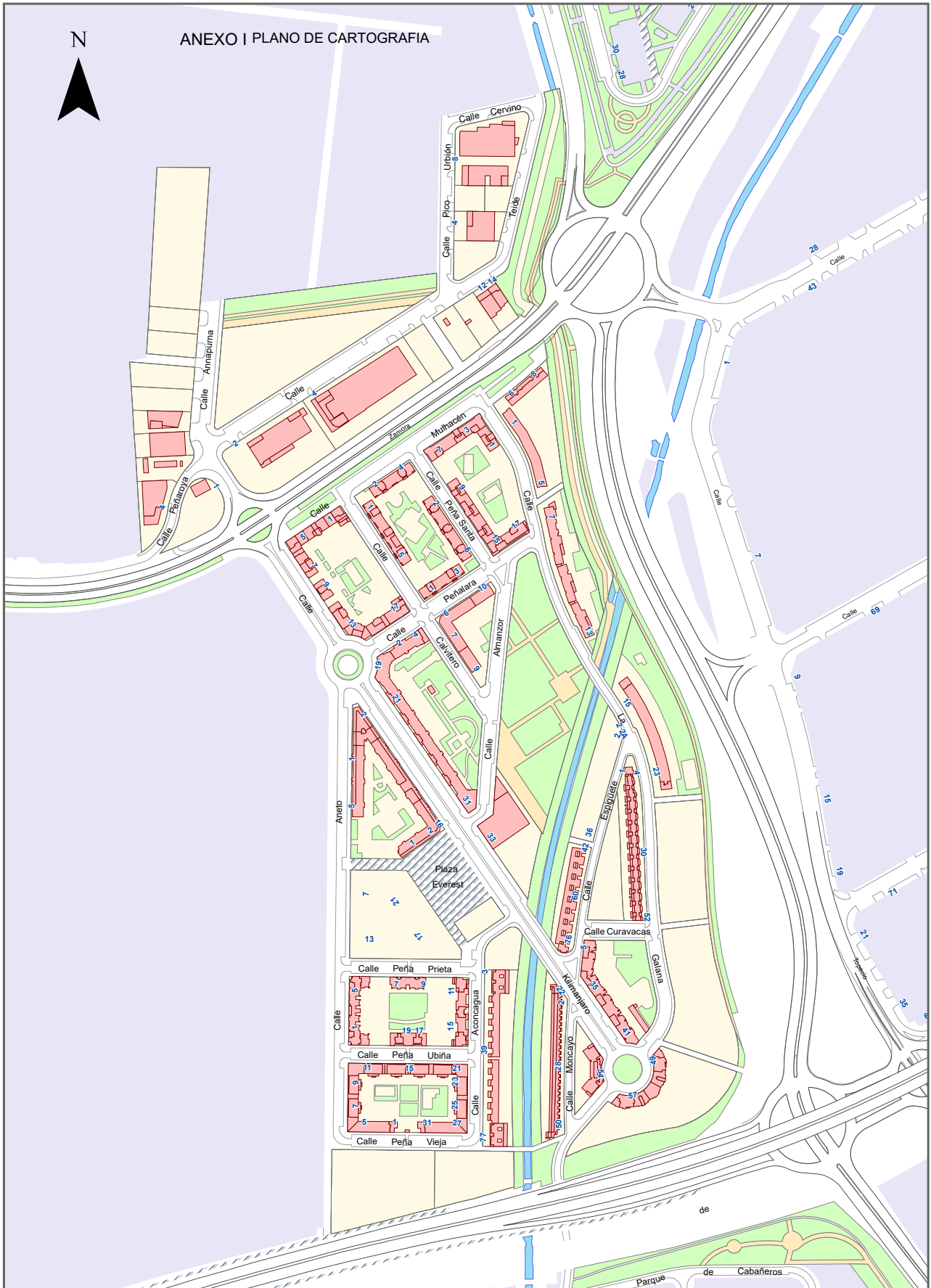
2. Que no afecta a los capítulos 1, 2, 4 y 7, por no conllevar contratación de personal, no generar gastos distintos del coste de la propia actuación, y no derivarse de esta contratación subvenciones, transferencias corrientes o de capital.

3. Existe crédito adecuado y suficiente en la aplicación presupuestaria 03 9241 489.99 del presupuesto municipal vigente. Se aplica la condición suspensiva de existencia de crédito adecuado y suficiente para el año 2025 en la partida presupuestaria 03 9241 489.99, o equivalente del Presupuesto Municipal de 2025 para hacer frente a los compromisos de este contrato.

*En Valladolid al día de la firma electrónica, el Director del Servicio de Participación Ciudadana, Julián Arroyo Alvarez, con el Vº Bº de la Directora del Area de Participación Ciudadana y Deportes, Edith García Lera.*

Código Seguro de Verificación	IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM	Fecha	31/07/2024 14:38:00
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	EDITH GARCÍA LERA		
Firmante	JULIÁN ARROYO ÁLVAREZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM">https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM</a>	Página	6/8





**PINAR DE JALÓN**



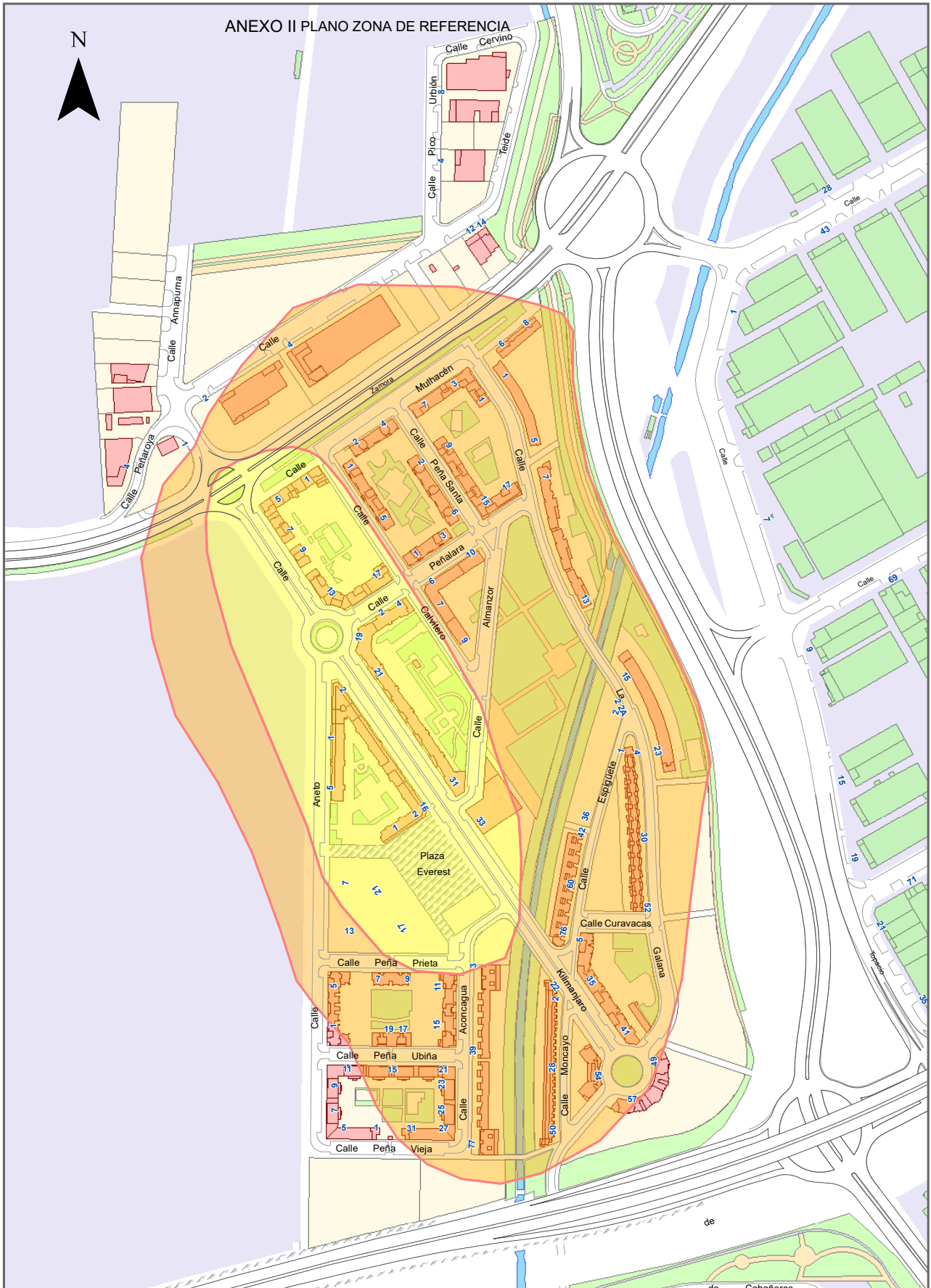
Ayuntamiento de Valladolid  
 Área de Urbanismo y Vivienda  
 Centro de Delimitación, Cartografía y Evaluación Urbana



Código Seguro de Verificación	IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM	Fecha	31/07/2024 14:38:00
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	EDITH GARCÍA LERA		
Firmante	JULIÁN ARROYO ÁLVAREZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM">https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM</a>	Página	7/8







# PINAR DE JALÓN



Ayuntamiento de Valladolid  
 Área de Urbanismo y Vivienda  
 Centro de Delimitación, Cartografía y Evaluación Urbana



Código Seguro de Verificación	IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM	Fecha	31/07/2024 14:38:00
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	EDITH GARCÍA LERA		
Firmante	JULIÁN ARROYO ÁLVAREZ		
Url de verificación	<a href="https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM">https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH22RIP562RCXPURQQ5YYFCM</a>	Página	8/8

