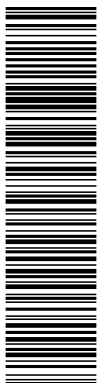


DOCUMENTO DOCUMENTO SERVICIO: INFORME - 1 DEFINITIVO PARA JGL Informe necesidad e insuficiencia de medios concesion Duna Águila DEFINITIVO 1	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>432FQ-10EKG-B7A51</b> Fecha de emisión: <b>21 de Agosto de 2024 a las 8:59:55</b> Página 1 de 7	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Juventud y Deportes de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 07/08/2024 10:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/08/2024 10:35



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2579690 432FQ-10EKG-B7A51 5B43838F44D90546B438FFDB8F717F2598C79D66. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertodesantamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. 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.elpuertodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>

## INFORME DEL SERVICIO DE JUVENTUD Y DEPORTES

**Asunto:** Informe de necesidad e insuficiencia de medios. Requerimientos específicos de los PCAP de la concesión administrativa del Complejo Deportivo Duna de El Águila.

### 1.- Objeto

Con objeto de determinar el alcance de la contratación de referencia y facilitar la redacción de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares, se incorpora al expediente el siguiente informe del Servicio de Juventud y Deportes, exponiendo la necesidad y ciertas características del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, según establece el artículo 73.2 del Real Decreto 1098/2001, de 112 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLPAC).

### 2.- Justificación de la Necesidad

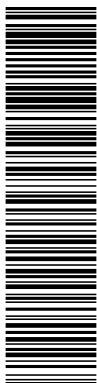
Desde el Servicio de Deportes se estima necesario iniciar el procedimiento administrativo que culmine con adjudicación de la concesión administrativa del Complejo Deportivo Duna del Águila a alguna empresa, entidad o tercero interesado en hacerse cargo de la misma.

Las instalaciones están construidas en una parcela de equipamiento público situada entre las calles Águila, Gavilán y Cernícalo, perteneciente al distrito conocido como Costa Oeste (Urbanización Duna de El Águila).

Los servicios que presta este complejo deportivo engloban:

- Diseño y organización de torneos y competiciones deportivas.
- Diseño, promoción y organización de actividades deportivo-recreativas.
- Organización de eventos deportivo-sociales.

DOCUMENTO DOCUMENTO SERVICIO: INFORME - 1 DEFINITIVO PARA JGL Informe necesidad e insuficiencia de medios concesion Duna Aguila DEFINITIVO 1	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>432FQ-10EKG-B7A51</b> Fecha de emisión: <b>21 de Agosto de 2024 a las 8:59:55</b> Página 2 de 7	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Juventud y Deportes de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 07/08/2024 10:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/08/2024 10:35



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2579690 432FQ-10EKG-B7A51 5B43838F44D90546B43BFFDB8F717F2598C79D66. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elpuertodesantamaria.es) mediante el Código de Validación adjunto. 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.elpuertodesantamaria.es/portail/verificarDocumentos.do?idioma=1

**Edificaciones y construcciones existentes sobre la parcela.**

- Campo de futbol 11 de césped artificial.
- Complejo con 9 pistas de pádel, y construcción destinada a zona de atención al usuario, oficina, vestuarios, servicios públicos, almacén, sala de calderas, y bar restaurante.

La necesidad de iniciar el procedimiento de contratación obedece a la ausencia de los recursos materiales y humanos necesarios para llevar a cabo la gestión directa del Centro Deportivo con los medios propios actuales con que cuenta el Servicio de Juventud y Deportes del Ayuntamiento.

Por ello, ha de iniciarse a la mayor brevedad posible el procedimiento de contratación que se estime oportuno para adjudicar en régimen de concesión administrativa las instalaciones a alguna empresa, entidad o tercerointeresado al efecto.

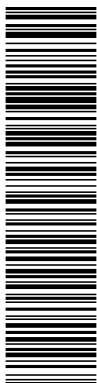
**3.- Desarrollo de contenidos no incluidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas.**

El artículo 68 del RGLCAP establece que:

*“1. El pliego de prescripciones técnicas particulares contendrá, al menos, los siguientes extremos:*

- a) Características técnicas que hayan de reunir los bienes o prestaciones del contrato.*
  - b) Precio de cada una de las unidades en que se descompone el presupuesto y número estimado de las unidades a suministrar.*
  - c) En su caso, requisitos, modalidades y características técnicas de las variantes.(...)*
- 3. En ningún caso contendrán estos pliegos declaraciones o cláusulas que deban figurar*

DOCUMENTO DOCUMENTO SERVICIO: INFORME - 1 DEFINITIVO PARA JGL Informe necesidad e insuficiencia de medios concesion Duna Aguilá DEFINITIVO 1	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>432FQ-10EKG-B7A51</b> Fecha de emisión: <b>21 de Agosto de 2024 a las 8:59:55</b> Página 3 de 7	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Juventud y Deportes de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 07/08/2024 10:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/08/2024 10:35



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2579690 432FQ-10EKG-B7A51 5B43838F44D90546B43BFFDB8F717F2598C79D66. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertodesantamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. 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.elpuertodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>

*en el pliego de cláusulas administrativas particulares”.*

Tal y como se expone en el artículo 67 del RGLPAC, existe un amplio contenido que forzosamente ha de recogerse en los pliegos de cláusulas administrativas particulares, que no puede venir recogido en el pliego de prescripciones técnicas, y que, no obstante, solo cabe entender que han de ser proporcionados por los servicios que promuevan la contratación, por medio del informe razonado a que se refiere el artículo 73.2 del citado reglamento.

#### **4.- Criterios de adjudicación y su Evaluación**

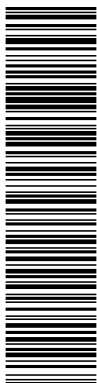
Las ofertas presentadas serán valoradas de acuerdo con los criterios que se detallan a continuación. La puntuación total alcanzada por cada licitador será el resultado de la suma de las puntuaciones obtenidas en los referidos criterios que previamente se habrán redondeado a dos decimales y que será resultado de la aplicación de las fórmulas que se establecen.

El cumplimiento de las obligaciones correspondientes a cada uno de los compromisos asumidos por el licitador que resulte adjudicatario, en virtud de su oferta y respecto a los criterios de adjudicación que se relacionan en este epígrafe, tendrán la consideración de obligaciones esenciales y deberán acreditarse a requerimiento del responsable del contrato durante la ejecución del mismo.

#### **1.- OFERTA ECONÓMICA: 42 PUNTOS.**

Se propone valorar la oferta económica con un máximo de 42 puntos, de manera que se incentive con carácter preferente que los licitadores presenten ofertas al alza en el apartado de “Ofertas de Inversión” a ejecutar en el complejo, pues a nuestro juicio debe tenerse en cuenta el deteriorado estado en que se encuentran las instalaciones y la necesidad de motivar la presentación de ofertas en dicho apartado, atribuyendo a dicho criterio la mayor puntuación posible.

DOCUMENTO DOCUMENTO SERVICIO: INFORME - 1 DEFINITIVO PARA JGL Informe necesidad e insuficiencia de medios concesion Duna Aguilu DEFINITIVO 1	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>432FQ-10EKG-B7A51</b> Fecha de emisión: <b>21 de Agosto de 2024 a las 8:59:55</b> Página 4 de 7	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Juventud y Deportes de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 07/08/2024 10:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/08/2024 10:35



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2579690 432FQ-10EKG-B7A51 5B43838F44D90546B43BFFDB8F717F2598C79D66. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elpuertodesantamaria.es) mediante el Código de Validación adjunto. 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.elpuertodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1

Se propone la siguiente formula de valoración:

Se valorará el mayor incremento del canon anual ofrecido, los licitadores podrán mejorar el tipo de licitación mediante la presentación de ofertas económicas “al alza”. No se admitirán propuestas por importe inferior al tipo mínimo de licitación; siendo rechazadas de forma automática por la mesa.

Se valorará asignándose 0 puntos a la oferta que coincida con el tipo mínimo de licitación y la puntuación máxima (42 puntos) a la oferta más alta, repartiéndose los puntos de forma proporcional entre ambos límites, mediante la siguiente fórmula:

<p><math>A = 42 * (C - B) / (D - B)</math></p> <p>A: Puntuación</p> <p>B: Tipo mínimo de licitación</p> <p>C: Cantidad ofertada por el licitador</p> <p>D: Cantidad de la oferta más alta presentada.</p>
---

**2. REDUCCIÓN DEL PERIODO DE CONCESIÓN: 10 PUNTOS**

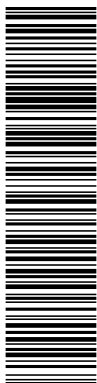
Por cada año que el licitador oferte de reducción del periodo concesional se otorgará 1 punto, con un máximo de 10 puntos.

**3. EVALUACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA DE INVERSIÓN (MEJORAS): 48 PUNTOS**

Se otorgará hasta un máximo de 48 puntos en este apartado, en función de las mejoras que asuma el licitador en su oferta, consistentes en:

**3.1 Construcción de hasta 6 pistas de pádel en sustitución de las existentes: Hasta 24 puntos.**

DOCUMENTO DOCUMENTO SERVICIO: INFORME - 1 DEFINITIVO PARA JGL Informe necesidad e insuficiencia de medios concesion Duna Aguilá DEFINITIVO 1	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>432FQ-10EKG-B7A51</b> Fecha de emisión: <b>21 de Agosto de 2024 a las 8:59:55</b> Página 5 de 7	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Juventud y Deportes de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 07/08/2024 10:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/08/2024 10:35



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2579690 432FQ-10EKG-B7A51 5B43838F44D90546B43BFFDB8F717F2598C79D66. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elpuertodesantamaria.es) mediante el Código de Validación adjunto. 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.elpuertodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1

Se valorará con 4 puntos la construcción de cada nueva pista de pádel con cerramiento de vidrio, malla de acero galvanizado electrosoldada e iluminación LED que el licitador incluya en su oferta, otorgándose 24 puntos cuando el licitador ofrezca la sustitución del cerramiento de 6 pistas de las nueve actualmente existentes.

La construcción de cada nueva pista de pádel con cerramiento de vidrio, malla de acero galvanizado electrosoldada e iluminación LED deberá ajustarse como mínimo a las características descritas en el Pliego de Condiciones Técnicas.

**3.2 Techado/cubrición de las pistas de pádel: Hasta 24 puntos.**

Se valorará con 4 puntos el techado o cubrición de cada una de las pistas de pádel que el licitador incluya en su oferta, otorgándose 24 puntos cuando el licitador ofrezca techar el número máximo de 6 pistas de pádel.

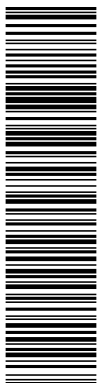
El techado o cubrición de cada pista de pádel deberá ajustarse como mínimo a las características descritas en el Pliego de Condiciones Técnicas.

Las inversiones que se propongan deberán ejecutarse obligatoriamente en el plazo de ejecución establecido en la licencia de obras, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el plazo de TREINTA MESES a contar desde la formalización del contrato. Por otro lado, la/s correspondiente/s solicitudes de licencia/s y/o presentación de la/s Declaración/es Responsable/s que resulten exigibles como título/s habilitante/s para la ejecución de la/s obra/s deberá/n ser presentada/s en el plazo máximo de TRES MESES a contar desde la formalización del contrato.

**5.-Solvencia**

De conformidad con el artículo 74 LCSP, para celebrar contratos con el sector público los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determinen por el órgano de contratación.

DOCUMENTO DOCUMENTO SERVICIO: INFORME - 1 DEFINITIVO PARA JGL Informe necesidad e insuficiencia de medios concesion Duna Aguilá DEFINITIVO 1	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>432FQ-10EKG-B7A51</b> Fecha de emisión: <b>21 de Agosto de 2024 a las 8:59:55</b> Página 6 de 7	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Juventud y Deportes de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 07/08/2024 10:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/08/2024 10:35



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2579690 432FQ-10EKG-B7A51 5B43838F44D90546B438FFDB8F717F2598C79D66. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertodesantamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. 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.elpuertodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>

### 5.1 Solvencia Económica y financiera

La solvencia económica y financiera del empresario deberá acreditarse por uno de los siguientes medios:

1.- El volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual al valor estimado del contrato, entendiéndose por tal el tipo de licitación de la concesión, es decir, el volumen de negocios mínimo anual exigido asciende a la cantidad de 141.251,25 € (artículo 87.1 a) de la LCSP), cantidad esta que coincide con el importe del canon mínimo anual estimado para la licitación (5.650,05 €/año), multiplicado por el número máximo de años que se prevén de contrato (25 años). Cantidad que no supera los límites previstos en el artículo 87.1 de la LCSP que se refiere a los medios para acreditar la solvencia económica y financiera, señalando en su letra a) que el volumen de negocios exigido no podrá superar el 150% del valor estimado del contrato.

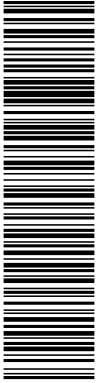
El volumen anual de negocios del licitador o candidato se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

En todo caso, la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público acreditará a tenor de lo en el reflejado y salvo prueba en contrario, las condiciones de solvencia económica y financiera del empresario.

En todo caso, la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público acreditará a tenor de lo en él reflejado y salvo prueba en contrario, las condiciones de solvencia económica y financiera del empresario.

2.- Seguro de Responsabilidad Civil por cantidad equivalente por el importe anteriormente indicados. La acreditación de este requisito se efectuará por medio de certificado expedido

DOCUMENTO DOCUMENTO SERVICIO: INFORME - 1 DEFINITIVO PARA JGL Informe necesidad e insuficiencia de medios concesion Duna Aguilá DEFINITIVO 1	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>432FQ-10EKG-B7A51</b> Fecha de emisión: <b>21 de Agosto de 2024 a las 8:59:55</b> Página 7 de 7	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Juventud y Deportes de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 07/08/2024 10:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/08/2024 10:35



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2579690 432FQ-10EKG-B7A51 5B43838F44D90546B43BFFDB8F717F2598C79D66. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertodesantamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. 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.elpuertodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>

por el asegurador, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro, y mediante el documento de compromiso vinculante de suscripción, prórroga o renovación del seguro, en los casos que proceda.

## 5.2 Solvencia Técnica o profesional

La solvencia técnica o profesional de los empresarios deberá apreciarse teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad. Conforme al artículo 90.1. e) en relación con el artículo 92 de la LCSP se concretan los requisitos mínimos de solvencia técnica o profesional, indicándose los rangos de valores que determinan la admisión o exclusión de los licitadores.

La empresa licitadora deberá contar necesariamente con un Gerente o un Coordinador Técnico, cuya solvencia técnica o profesional deberá acreditarse, mediante la aportación de cualquiera de las siguientes titulaciones:

- ✓ Titulación Universitaria, ya sea licenciatura, diplomatura o grado, en ciencias de la actividad física y del deporte / educación primaria / educación física.
- ✓ Técnico superior en actividades físicas y animación deportiva (TSAFAD).
- ✓ Titulación de monitor nivel 1 de pádel, entrenador nivel 2 o 3 de pádel, todos ellos expedidos por la por la Federación Española de Pádel o la delegación autonómica correspondiente.

## 6 Plazo de ejecución del contrato.

Habida cuenta la rentabilidad anual que se prevé en la explotación del complejo, unido al importante volumen de las obras a ejecutar antes de iniciar cualquier tipo de actividad, cuantificadas en un mínimo de 200.000,00 euros, se considera que la temporalidad a 25 años es suficiente para absorber la amortización de las inversiones que requiere el complejo deportivo, dando margen para resultados positivos.