

Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

| | |
|-------------|-----------|
| Referencia: | 2023/821M |
|-------------|-----------|

Expediente n.º: 2023/821M

Procedimiento: Concesión Administrativa de Uso Privativo de Bien de Dominio Público, por Procedimiento Abierto, Pluralidad de Criterios de Adjudicación.

Asunto: Memoria Justificativa Centro de Atención a la Infancia Los Limoneros.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DE LA CONCESIÓN.

Constituye el objeto de la presente concesión el aprovechamiento privativo del dominio público, consistente en la explotación del Centro de Atención a la Infancia Los Limoneros.

- CENTRO DE ATENCIÓN A LA INFANCIA DE LO PAGAN.- C/ Las Palmas. Superficie construida: 505 m2. P 52 UA 4R1. Linda norte con Centro de Día José Espinosa, sur con parque público, este C/ Las Palmas y oeste con C/ José Mª Sanz Fargas. Edificio de nueva construcción, recepcionado por este ayuntamiento con fecha 30-12-2008. Destino: Bien de servicio público. Referencia catastral: 4585204XG9848F0001JE. Construido en el bien 484 terrenos para uso preescolar (P.P. VillaTeresa).- Parcela 52. Con una superficie total de 1.926,00 m2, terrenos destinados a uso preescolar que se localizan dentro del perímetro de la Unidad de Actuación nº 1 del Sector 4R-1. Linda: al Norte, parcelas 50 y 53; al Sur, parcelas 64 y 77; al Este, Calle Las Palmas; al Oeste parcelas 53 y 64. Adjudicados al Excmo. Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar en virtud de la aprobación del proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación nº 1 del Plan Parcial 4R-1, como consta tanto en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento de 2 de junio de 2006, como en escritura pública de reparcelación otorgada ante el Sr. Notario D. José Manuel Climent González el 4 de diciembre de 2006 con el número 3.565 de su protocolo. Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de San Javier Finca 36705, Tomo 3001, Libro 614, Folio 24, Alta 1. Bien de dominio y servicio público. SE HA TOMADO COMO REFERENCIA EL VALOR CATASTRAL DE 2014 Y SE INCORPORAN PLANOS DEL CATASTRO. La valoración catastral es la siguiente:

| | | |
|----|-------------------------------|--------------|
| a) | Valor Catastral 2023: | 613.664,93 € |
| b) | Valor catastral suelo: | 407.400,00 € |
| c) | Valor catastral construcción: | 206.264,93 € |

Además el centro cuenta con diferente mobiliario cuyo valor de adquisición, según se desprende del apunte número 214 del epígrafe 7ª del inventario Municipal, asciende a 38.818 €, de los cuales el 50% se corresponde con el instalado en dicho centro y el otro 50% con el instalado en el CAI El Palmeral.

La adjudicación del centro se otorga para la organización y funcionamiento del servicio de atención socio-educativa de niños y niñas desde los cuatro meses a tres años de edad, estando obligado el adjudicatario a ofrecer un servicio de calidad en la atención educativa, asistencial y social, siendo esta su principal actividad; no obstante, según la demanda y los recursos existentes se podrá ofertar otro tipo de servicios y/o actividades complementarias



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

destinadas a la infancia, hasta los dieciséis años, en horarios diferentes al escolar, siempre y cuando no sean incompatibles entre ellos y como medida favorecedora de la conciliación de la vida familiar y laboral.

Este objetivo principal quedaría desglosado en los siguientes particulares:

- Ofrecer un servicio de calidad en la atención de los menores, estimulando el desarrollo global en los ámbitos afectivo-social, cognitivo y motor de los menores.
- Apoyar a las familias en el adecuado ejercicio de sus funciones, orientándolas en el adecuado desarrollo de sus hijos/as.

2. NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN.

La necesidad a satisfacer mediante el presente procedimiento licitatorio, es la explotación del centro indicado, ante la próxima finalización del actual contrato.

3. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

De conformidad con el artículo 93 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y el artículo 78.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia, y previa licitación de conformidad con las normas establecidas para el procedimiento abierto del artículo 156 de la Ley 9/ 2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, toda vez que es uno de los sistemas ordinarios de adjudicación, pretendiendo con ello que todo interesado pueda concurrir a la licitación, quedando excluida toda negociación de los términos de la concesión con el licitador, y atendiendo, en todo caso, a las especificidades señaladas en el artículo 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales anteriormente reseñado. La concesión se adjudicará mediante tramitación ORDINARIA, y por procedimiento ABIERTO.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta deberá de atenderse a una pluralidad de criterios de adjudicación evaluables, en base a la mejor relación calidad-precio, de conformidad con el artículo 145 y 146 de la LCSP.

4. CLASIFICACIÓN QUE SE EXIJA A LOS LICITADORES.

Dada la naturaleza del procedimiento, no se considera de aplicación la clasificación de los participantes.

5. CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL, Y ECONÓMICA Y FINANCIERA.

Solvencia económica y financiera, del empresario deberá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

La solvencia económica y financiera del empresario se acreditará por el siguiente medio: 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 o superior a 15.000 €**.

La solvencia técnica o profesional de los empresarios se acreditará mediante una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos. **Se apreciará que se cumple con el requisito de solvencia técnica profesional, si se acredita la experiencia en servicios de igual o similar naturaleza al objeto del contrato, en centros que cuenten con al menos 50 plazas, durante un año, dentro de los tres últimos años.**

6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta con mejor relación calidad precio, se otorgarán **un máximo de 100 puntos de los cuales 52 serán mediante la aplicación de criterios objetivos y 48 mediante criterios de valoración sometidos a juicio de valor**, con el siguiente detalle:

a)Criterios objetivos:

- **Mayor canon anual ofertado. Se otorgarán 40 puntos** al canon anual ofertado mas alto. La puntuación del resto de ofertas se calculará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$P = (P_{\text{máx}} \times OF) / MOF$$

P = Puntuación de la oferta a valorar

Pmax = Puntuación máxima del criterio de valoración.

OF = Oferta a valorar.

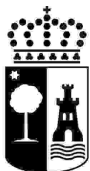
MOF= Mejor oferta.

Se considera oportuna esta fórmula en la medida en que busca la proporcionalidad en la puntuación obtenida entre la mejor oferta y la oferta presentada por cada licitador. De esta manera, el esfuerzo económico realizado por cada licitador se compara con el esfuerzo económico realizado por el mejor licitador, lo que garantiza, a nuestro entender, una justa clasificación de las ofertas.

- **Experiencia en la gestión de centros de igual o similar naturaleza superior al año mínimo exigido como solvencia. Hasta 12 puntos. Se otorgarán 6 puntos por cada año adicional** al mínimo de 1 año exigido como solvencia, que la empresa acredite que ha gestionado uno o varios centros de igual o similar naturaleza.

b) Criterios que dependen de un juicio de valor: Proyecto general educativo bilingüe, Calidad pedagógica y organización del servicio. Hasta 48 puntos.

- **Propuesta pedagógica. 20 PUNTOS:**
 - Ideario, objetivos y línea metodología del centro.
 - Diseño de Actividades.



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

- Evaluación que incluya el desarrollo de habilidades básicas y rutinas de vida diaria.
- Relación con las familias.
- Atención temprana. Diversidad.

- **Propuesta de funcionamiento. Características del centro. 15 PUNTOS:**
 - Proyección social del/los centro/s en la zona .
 - Calendario, horario y organización de los servicios.
 - Organización de rutinas de trabajo en el horario de atención.
 - Recursos materiales y equipamientos.
 - Diseño y evacuación de los planes de evacuación.

- **Plan de empleo. Recursos humanos. 8 PUNTOS:**
 - Sistema de organización de personal.
 - Gestión de equipo y propuesta de coordinación.
 - Objetivos y programación general, con especial atención a la relación con las familias.
 - Formación.

- **Comedor. 5 PUNTOS.**
 - Planificación del servicio de comedor y prestación del mismo directo o catering.
 - Horario, recursos humanos y acreditaciones.

Se establece un umbral técnico mínimo, de tal forma que la valoración de los criterios técnicos evaluables mediante juicio de valor debe alcanzar el 50% de la ponderación total de éstos. Aquel licitador que no alcance esa puntuación mínima quedará excluido del procedimiento de licitación.

Sólo se valorarán los criterios de valoración automática o mediante fórmula de aquellos licitadores que hayan superado el umbral técnico mínimo establecido.

Criterio desempate puntuación:

a) Tal como establece el art. 147 LCSP, se tendrán en cuenta para el desempate la preferencia en la adjudicación de los contratos, para las proposiciones presentadas por aquellas empresas públicas o privadas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, tengan en su plantilla un porcentaje de trabajadores con discapacidad superior al que les imponga la normativa.

b) Si varias empresas licitadoras de las que hubieren empatado en cuanto a la proposición más ventajosa acreditan tener relación laboral con personas con discapacidad en un porcentaje superior al que les imponga la normativa, tendrá preferencia en la adjudicación del contrato el licitador que disponga del mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad en su plantilla.

c) Si continúa persistiendo el empate, tendrá preferencia en la adjudicación del contrato el licitador que disponga del mayor número de trabajadores en su plantilla.

d) Si aún habiendo aplicado todos los criterios anteriores persiste el empate entre dos o mas licitadores, la mesa de contratación realizará un sorteo en acto público, introduciendo en



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

un recipiente los nombres escritos de los licitadores que hayan empatado en puntuación. Posteriormente por la presidenta de la mesa de contratación, se procederá a la extracción de uno de los nombres introducidos, el licitador que figure en el papel extraído, será propuesto por la mesa de contratación para la adjudicación del contrato.

La documentación acreditativa de los criterios de desempate a que se refiere el presente apartado será aportada por los licitadores en el momento en que se produzca el empate, y no con carácter previo.

Los criterios de valoración han sido establecidos para obtener la mejor oferta en relación calidad precio, estableciendo la valoración objetiva de un mayor canon anual para cada centro y con respecto a los criterios subjetivos se ha tratado de valorar incluir todos los parámetros necesarios para obtener el mejor proyecto educativo.

7. CANON MÍNIMO ANUAL, VALOR ESTIMADO Y TARIFAS MÁXIMAS A PERCIBIR DE LOS USUARIOS

Canon: El concesionario queda obligado al pago de un canon anual por la utilización privativa del dominio público. Este canon tendrá el carácter de tasa, de acuerdo con el artículo 93.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Se establece como **canon mínimo anual por importe de 1.079,04 €, susceptible de mejora al alza**, el cual ha sido determinado por los Técnicos Municipales en su informe de valoración y estudio económico que consta en el expediente.

La cantidad señalada como canon, se encuentra exenta de I.V.A. conforme al artículo 7.9 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

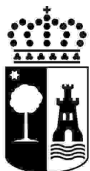
Cualquier oferta en cantidad inferior a la establecida como canon mínimo anual, dará lugar a la desestimación de la oferta.

El adjudicatario de la concesión, deberá satisfacer el canon anualmente. La fecha de pago será una vez transcurridos seis meses desde la formalización del contrato.

Valor estimado: Según se desprende de la valoración y el estudio económico realizado con fecha 17 de marzo de 2023, el valor estimado del contrato teniendo en cuenta el valor catastral de ambos centros, sumado el canon mínimo anual durante los diez años de duración del contrato asciende a 624.455,33€. El detalle es el siguiente:

| Descripción | Canon mínimo anual | Canon mínimo diez años | Valor Catastral total | Valor estimado |
|--|--------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|
| Centro de Atención a la Infancia Los Limoneros | 1.079,04 € | 10.790,40 € | 613.664,93 € | 624.455,33 € |

Las tarifas máximas que podrán percibir los adjudicatarios de cada uno de los centros objeto de



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

concesión, a través de los usuarios serán las recogidas en la Ordenanza fiscal vigente, cuyo detalle actual es el siguiente:

— **Tarifas aplicables a los niños de entre 4 meses y tres años de edad:**

| Concepto | Tarifa en € |
|---|--------------|
| Tarifas del Servicio: | |
| Matrícula | 60,00 € |
| Horario Completo | 152,35 €/mes |
| Horario de mañana de 9:00 horas a 14:00 horas | 120,00 €/mes |
| Horario de tarde de 12:00 horas a 17:00 horas | 120,00 €/mes |
| Servicios adicionales: | |
| Comida | 72,00 €/mes |
| Merienda | 19,20 €/mes |
| Suplemento Comida esporádica | 4,00 € |
| Suplemento Merienda esporádica | 1,00 € |
| Ampliaciones de horario: | |
| Servicio ampliación horario 7:30 horas a 9:00 horas | 28,62 €/mes |
| Servicio ampliación horario 17:00 horas a 18:00 horas | 19,08 €/mes |
| Servicio ampliación horario 18:00 horas a 19:00 horas | 19,08 €/mes |
| Servicio ampliación horario 19:00 horas a 20:00 horas | 19,08 €/mes |

— **Tarifas aplicables a los niños de entre tres y seis años de edad:**

| Concepto | Tarifa en € |
|--------------------------------------|-------------|
| Merienda | 19,20 €/mes |
| Talleres creativos 4 días por semana | 70,00 €/mes |

Las tarifas enumeradas no llevan incluido el IVA, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 20.9 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, modificado por la ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

8. DURACIÓN DEL CONTRATO.

El plazo de duración de la concesión administrativa del dominio público de uso privativo será de **DIEZ AÑOS**, y surtirá efectos desde el día siguiente a la formalización del contrato, disponiendo los adjudicatarios de un plazo máximo de quince días hábiles desde la formalización del contrato para la puesta en marcha de la actividad objeto de la concesión.

En todo caso, antes del inicio de la actividad, se deberá formalizar la correspondiente acta de conformidad y entrega de los centros, donde se dejará constancia del mobiliario y equipamiento existente en cada centro.

El plazo de concesión será improrrogable, por lo que una vez cumplido mismo, cesará el uso privativo del dominio público y revertirán las instalaciones en propiedad del Ayuntamiento.



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

9. CONDICIÓN ESPECIAL DE EJECUCIÓN.

Dada la naturaleza del procedimiento, no se considera de aplicación a los contratos patrimoniales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9 y 26.2 de la LCSP.

Se hace constar que, la presente memoria justificativa, redactada conjuntamente por Maravillas Azorín Campos, administrativa de educación y Diego Requena Albaladejo, Auxiliar Técnico de Contratación del Excmo. Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar, a nuestro leal saber y entender, se ajusta a la legislación vigente, quedando condicionada su aprobación a la emisión del preceptivo informe jurídico favorable emitido por la Secretaria General y posterior fiscalización de conformidad, realizada por la Interventora Municipal, si procede.

Concejalía de Contratación

Concejalía de Educación
Administrativo de educación