



Ayuntamiento de San Javier

Expediente: 5946/2024

Procedimiento: Contratos de Patrimonial

Asunto: CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE PARA INSTALACIÓN DE PARQUE ACUÁTICO

Fecha inicio: 14/03/2024

Unidad Gestora: 16 - PATRIMONIO

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONSTITUCION DE DERECHO DE SUPERFICIE PARA INSTALACIÓN DE PARQUE ACUÁTICO

1.- Objeto del contrato

La cesión onerosa del derecho de superficie de la parcela situadas en el Polígono 12, con las siguientes referencias: 30035A012000610000XH, 30035A012000620000XW, 30035A012000640000XB, 30035A012001190000XU y 30035A012001200000XS, propiedad del Ayuntamiento de San Javier con la siguiente finalidad u objeto: **construcción y explotación de un Parque Acuático**

2.- Necesidades a satisfacer con el contrato y su relación con el objeto del mismo

Continuar con la ampliación de la oferta turística, se ha contemplado la posibilidad de realizar la construcción de un proyecto de interés turístico cuyo objetivo sería un parque acuático. Esta actividad atraería a un número importante de visitantes a la zona, con el consiguiente aumento de la actividad económica y una gran proyección turística de la zona, tanto a nivel regional como nacional.

Esta actividad sería una óptima opción que complementarí a la oferta turística de sol y playa, aportándole un valor añadido y permitiría desestacionalizar el periodo vacacional (predominantemente de los meses de verano) puesto que la instalación, como consecuencia de las buenas temperaturas de nuestra región, se busca que permanezca abierta durante todo el año con ofertas de ocio, aventura y gastronómica fuera de la temporada estival. Además, es una buena opción para la diversión en familia, opción que muchas veces no dispone esta zona para el disfrute en conjunto. También es una actividad que puede aportar puestos de trabajo al municipio, tanto directos como indirectos.

3.- Tipo de contrato y Procedimiento de licitación propuesto

El contrato que regula este Pliego tiene naturaleza jurídico-privada y se regirá por las siguientes normas:

- **Preparación y adjudicación:** Por lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- **Efectos, modificación y extinción:** Lo dispuesto en el presente pliego y en el pliego de prescripciones técnicas y sus anejos tendrá carácter contractual así como en el contrato por el que se constituya el derecho de superficie, por lo establecido en los





Ayuntamiento de San Javier

artículos 53 y 54 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por la legislación urbanística sectorial, la legislación patrimonial y, subsidiariamente, por las normas de derecho privado.

La adjudicación se realizará por concurso. El procedimiento de adjudicación será el abierto, regulado en el artículo 156 de la LCSP, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

4.- División en lotes del contrato

No procede

5.- Canon y precio en venta de la parcela

El canon fijado en el presente Pliego se establece en el 6% del valor de venta de la parcela, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

El valor de venta de la parcela establecido en el informe del Arquitecto Municipal que consta en el expediente asciende a **317.005,93 euros**.

El canon anual se establece en **19.020,36 euros**

El tipo de licitación se fija, pues, en **19.020,36 euros**, mejorable al alza.

En el tipo de licitación no está incluido el IVA.

Serán de cuenta del adjudicatario, los gastos originados de la elevación a escritura pública de la cesión del derecho de superficie a su favor, y los de inscripción registral, viniendo obligado igualmente al abono de todos los tributos y precios públicos que origine la transmisión, incluido en su caso el IVA correspondiente, así como los de cualquier otro tipo, incluidos los anuncios de licitación, que pudieran derivarse de la mencionada enajenación.

6.- Criterios de Solvencia económica y financiera y técnica o profesional

No procede

7.- Criterios de adjudicación propuestos

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a una pluralidad de criterios de adjudicación:

A.- Criterios valorables automáticamente mediante fórmulas: hasta setenta y cinco (75) puntos.

A1. Propuesta de canon: hasta un máximo de treinta y cinco (35) puntos.

Para el cálculo de valoraciones se otorgará la máxima puntuación de treinta y cinco (35) puntos al mayor canon anual ofertado, aplicando al resto la puntuación que le corresponda proporcionalmente.

A tal efecto se aplicará la siguiente fórmula:





Ayuntamiento de San Javier

Valor asignado= $(P_n/P_{max}) \times 35$

Donde P_n es el importe de canon anual expresado en euros/m² con dos decimales ofertado por la empresa a valorar (N) y P_{max} es el mayor importe de canon anual ofertado.

A2. Inversión prevista para la construcción del parque acuático y ocio-aventura: hasta un máximo de cuarenta (40) puntos.

Para la valoración se aplicará la siguiente fórmula: valor máximo cuarenta (40) puntos a la oferta que presente el mayor presupuesto de la inversión en la construcción del parque, calculando de manera proporcional directa la puntuación que corresponda al resto de ofertas.

Valor asignado= $(V_n/V_{max}) \times 40$

Donde V_n es el importe de la inversión expresado en euros con dos decimales propuesto por la empresa a valorar (N) y V_{max} es el mayor importe de inversión propuesto (MAX)

B.-Criterios sujetos a juicio valor: hasta veinticinco (25) puntos.

Memoria Descriptiva de Instalaciones con su propuesta lúdico-recreativa, se deberá de presentar la memoria establecida en la cláusula 3 del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

La extensión máxima del documento será de 21 páginas en formato A-4 y letra Arial, tamaño 10,5 y 3 planos (uno por cada uno de los criterios que se valoran en este apartado).

La máxima puntuación se asignará a aquella o aquellas ofertas que alcancen un nivel de detalle y calidad óptimos para el criterio objeto de valoración. Los tramos son los siguientes:

1. MUY BUENA (MB): Cuando se realice una descripción completa y detallada del apartado en cuestión y/o se refleje con fidelidad la realidad del mismo y se propongan medidas de actuación adecuadas, coherentes, justificadas y bien definidas, cumpliendo las expectativas del Ayuntamiento. **100% puntos asignados al criterio.**

2. BUENA (B): Cuando se realice una descripción detallada del apartado a valorar, pero no se propongan medidas de actuación precisas y detallada. **75% puntos asignados al criterio.**

3. REGULAR (R): Cuando la descripción del apartado a valorar se limite a un somero planteamiento de la actuación, teórico y poco cercano a la realidad, o bien no se realicen aportaciones de actuación concretas y detallada. **50% puntos asignados al criterio.**

4. INSUFICIENTE (I): Cuando la descripción del apartado a valorar sea incompleta y no contenga información suficiente relacionada con la actuación, contenga datos contradictorios o no se adapte a las necesidades del servicio objeto del contrato, asimismo se considerará insuficiente si la propuesta para el apartado a valorar presenta poca coherencia o no permite conocer claramente la solución suscitada. **25% puntos asignados al criterio.**

Los criterios que se valorarán de la memoria serán los siguientes:

B.1 Propuesta periodo estival-vacacional (junio-septiembre), hasta un máximo de 10 puntos. Se valorará la propuesta del licitador, en base a las mejoras y desarrollo que se establecen en la cláusula 3.1 del PPTP.





Ayuntamiento de San Javier

B.2 Propuesta de ocio-aventura periodo (octubre-mayo), hasta un máximo de 10 puntos. Se valorará la propuesta de actividades del licitador, desarrollando y mejorando lo establecido en la cláusula 3.2 del PPT.

B.3 Régimen explotación y funcionamiento del Restaurante, hasta un máximo de 5 puntos. Se valorará la propuesta del licitador, que deberá de recoger de manera que apertura no quede vinculada solo al funcionamiento del parque acuático como tal, sino que continúe con la prestación del servicio de restauración con normalidad fuera de la época estival, pudiendo ampliar su oferta a celebraciones de fiestas y eventos.

8. Condiciones especiales de ejecución del contrato

No procede

En San Javier, en fecha al margen
El Jefe del Negociado de Contratación

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

