



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

Referencia:	2024/4097A
Procedimiento :	Concesiones administrativas

EXPEDIENTE N.º: 2024/4097A

PROCEDIMIENTO: CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DE BIEN DE DOMINIO PÚBLICO, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, PLURALIDAD DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

ASUNTO: MEMORIA JUSTIFICATIVA

- LOTE 1: PELUQUERÍA SEÑORAS EN EL CED "JOSÉ ESPINOSA" LO PAGAN
- LOTE 2: PELUQUERÍA CABALLEROS EN EL CED "JOSÉ ESPINOSA" LO PAGAN Y EN EL HP "RAIMUNDO BENEDICTO" S. PEDRO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DE LA CONCESIÓN.

Constituye el objeto de la presente concesión el aprovechamiento privativo del dominio público, consistente en la explotación de la peluquería de señoras ubicada en el Centro de Estancias Diurnas (CED) José Espinosa Nicolás de Lo Pagán y, las peluquerías de caballeros ubicadas en el CED y en el Hogar del Pensionista (HP) Raimundo Benedicto de San Pedro del Pinatar.

- **CENTRO DE ESTANCIAS DIURNAS EN LO PAGÁN.-** Sitio en el paraje de Los Cuarteros y sitio de Los Buenos, con una superficie de 2.655,35 m². Linderos: Norte y Oeste: Terrenos propiedad municipal (antes propiedad de D^a. Milagros Pérez Sáez, D^a. Milagros, D. Juan José, D^a. Angeles y D^a. Maximina Espinosa Pérez; Sur: C/ Portugal y Este: C/ Las Palmas. Adquirida por permuta con Los Caliches, S.A., y a cambio de los derechos de este Ayto. sobre la adjudicación futura de 1,100 m² de parcela neta de edificación residencial donde se ubicará el aprovechamiento que como Admón. actuante le corresponderá al Ayuntamiento cuando se apruebe el proyecto de compensación de la unidad de ejecución 1^a del Plan Parcial 3R, aprobado definitivamente, según acuerdo del Ayto. Pleno de 4 de diciembre de 1.998, formalizado en escritura pública el 23 de Julio de 1.999, ante el Sr. Notario D. José Manuel Climent González con el n^o 1943 de su protocolo. Inscrita en el Registro de la Propiedad, tomo 2.605, libro 422, folio 1, finca 5.633, inscripción 3^a, libre de cargas y gravámenes. Destino: Bien de servicio público.
- **CENTRO ESTANCIAS DIURNAS EN LO PAGÁN.-** Sitio en los parajes de Villa Teresa y Molino del Chirrete, con una superficie de 1.834,00 m². Linderos: Norte: finca matriz de donde se segrega; Sur y Este: Terrenos propiedad de Los Caliches, S.A. y finca matriz de donde se segrega. Adquirida por cesión de D^a. Milagros Pérez Sáez, D^a. Milagros, D. Juan José, D^a. Angeles y D^a. Maximina Espinosa Pérez, según acuerdos del Ayto. Pleno de 18 de septiembre



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

y 4 de diciembre de 1.988, formalizados en escritura pública el 29 de octubre de 1.999, ante el Sr. Notario D. José Manuel Climent González, con el nº 2784 de su protocolo. Inscrita en el Registro de la Propiedad, tomo 2.612, libro 425, folio 42, finca 26.033, inscripción 1ª, libre de cargas y gravámenes. Destino: Bien de servicio público.

- **HOGAR DEL PENSIONISTA RAIMUNDO BENEDICTO VALERO.-** C/ Floridablanca, Linderos: Frente: C/ Florida Blanca; Derecha: C/ Alcalde José García Martínez; Izquierda C/ Alcalde Santiago Alarcón y Fondo: Terrenos de D. Raimundo Benedicto Valero. Superficie: 1.799,20 m2. Parcela adquirida por cesión de terrenos de D. Raimundo Benedicto Valero, como consta tanto en acuerdo del Ayto. de 13 de abril de 1982, como en escritura pública de 26 de enero de 1984, otorgada ante el Sr. Notario D. José Lucas Fernández, con el nº 149 de su protocolo, inscrita en el Registro de la Propiedad, tomo 551, libro 158 de Pinatar, folio 116, finca nº 11.850, inscripción 1ª, libre de cargas y gravámenes. Destino: Bien de servicio público. Referencia catastral: 4701102XG9940B.

La adjudicación de las zonas ubicadas en cada centro se otorga para la organización y funcionamiento de las peluquerías de caballeros de ambos centros y la peluquería de señoras del CED, estando obligado el adjudicatario/s a ofrecer un servicio de calidad de conformidad con lo dispuesto en los pliegos que rigen el expediente.

2 NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN.

La necesidad a satisfacer mediante el presente procedimiento licitatorio es la explotación de las peluquerías de ambos centros, con el fin de propiciar y mejorar el bienestar de las personas mayores en atención a sus necesidades específicas. Las concesiones de estos servicios finalizaron el 08 de agosto de 2024, por lo que se debe proceder a una nueva licitación a los efectos de que se continúen prestando los servicios indicados, tan demandados y requeridos por los usuarios a los que se dirigen.

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 de cada lote 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.



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

4. CLASIFICACIÓN QUE SE EXIGE 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:

La solvencia económica y financiera del empresario se acreditará por el siguiente medio: Justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe igual o superior al indicado en el pliego de cláusulas administrativas.

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 de la concesión en el curso de, como máximo los diez últimos años (agosto 2014 a agosto 2024), 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 de la concesión, ya sea por cuenta propia o ajena, en al menos un año, dentro del periodo indicado.**

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 60 serán mediante la aplicación de criterios objetivos y 40 mediante criterios de valoración sometidos a juicio de valor, con el siguiente detalle:

a)Criterios objetivos comunes a todos los lotes: Hasta 60 puntos a cada lote.

- **Mayor canon anual ofertado (común a todos los lotes). Se otorgarán 20 puntos al canon anual ofertado mas alto.** La puntuación del resto de ofertas se calculará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

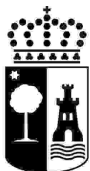
$$P = (P_{\text{máx}} \times OF) / MOF$$

P = Puntuación de la oferta a valorar

Pmax = Puntuación máxima del criterio de valoración.

OF = Oferta a valorar.

MOF= Mejor oferta.



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

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 adicional al mínimo exigido como solvencia técnica (común a todos los lotes): Hasta 20 puntos. Se otorgarán 10 puntos por cada año adicional al mínimo de 1 año exigido como solvencia técnica, dentro del periodo comprendido entre agosto 2014 a agosto 2024. Solo se valorarán años completos comprendidos en el periodo indicado.**

- **Se otorgarán hasta 10 puntos por comprometerse a costear o impartir talleres gratuitos de cuidado del pelo, ...**
 - **10 puntos** si se ofertan 5 talleres de 4 horas de duración cada taller.
 - **8 puntos** si se ofertan 4 talleres de 4 horas de duración cada taller.
 - **6 puntos** si se ofertan 3 talleres de 4 horas de duración cada taller.
 - **4 puntos** si se ofertan 2 talleres de 4 horas de duración cada taller.
 - **2 puntos** si se oferta 1 taller de 4 horas de duración cada taller.
 - **0 puntos** si no se oferta ningún taller.

- **Se otorgarán hasta 10 puntos. Por ofrecer servicios gratuitos de peluquería que se puedan sortear entre los socios durante la celebración de los bingos.**
 - **10 puntos** si se ofertan 12 servicios gratuitos de peluquería cada año.
 - **8 puntos** si se ofertan 9 servicios gratuitos de peluquería cada año.
 - **6 puntos** si se ofertan 6 servicios gratuitos de peluquería cada año.
 - **4 puntos** si se ofertan 3 servicios gratuitos de peluquería cada año.
 - **0 puntos** si no se ofertan servicios gratuitos de peluquería cada año.
 -

b) Criterios que dependen de un juicio de valor: Hasta 40 puntos a cada lote.

Proyecto de gestión o memoria:

- Propuestas de actividades para la dinamización del servicio, organización, etc. **hasta 20 puntos.**

- Bonos descuento, mejoras y servicios no incluidas en los pliegos y que se propongan para la mejora de la prestación del servicio, **hasta 20 puntos.**

Los criterios de valoración establecidos pretenden obtener la mejor oferta en cada concesión, valorando criterios de calidad, como la experiencia en la gestión, propuestas para dinamizar los servicios, bonos descuento, etc. además de valorar el aumento del canon mínimo. Con todo ello, los usuarios de cada servicios, dispondrán del mejor servicio de entre todas las ofertas que concurren.

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



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

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 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

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 :**

- **Canon peluquería señoras en el CED José Espinosa Nicolás de Lo Pagán: 312,00 € / anuales.**
- **Canon peluquería caballeros en el CED José Espinosa Nicolás y en el HP Raimundo Benedicto de San Pedro del Pinatar: 312,00 € / anuales.**



Excmo. Ayuntamiento de
San Pedro del Pinatar

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.

8. DURACIÓN DEL CONTRATO.

El plazo de duración de la concesión administrativa del dominio público de uso privativo será de **CINCO AÑOS**.

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 M^lÁngeles Alcaráz Cavas, coordinadora de los hogares del pensionista 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.