

## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 1. Introducció i situació actual.

El contracte actual té per objecte regular les condicions a les quals se subjectarà la concessió de serveis per a l'explotació i gestió de l'Alberg Municipal Massís del Mondúver.

La contractació de l'explotació del servei es justifica per la necessitat de promoure el turisme rural mitjançant activitats relacionades amb la natura, el senderisme, muntanyisme i altres activitats que es consideren d'interès per a la promoció turística del municipi. Oferir als visitants del nostre poble un allotjament i servei d'hosteleria.

La seua contractació resulta per tant necessària, donada la manca del personal precís per a la prestació de tal servei addicional i complementari.

Per tot això, i per a poder oferir meritat servei de l'Alberg de manera òptima i satisfactòria, resulta precisa la contractació projectada.

### 2. Marc normatiu

- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014. ( D'ara en avant LCSP)

### 3. Objecte del contracte

L'objecte del contracte actual és: CONCESSIÓ DE SERVEIS PER A la GESTIÓ I EXPLOTACIÓ DE L'ALBERG MUNICIPAL MASSÍS DEL MONDÚVER situat en l'avinguda del mar, núm. 20 de Xeresa. El contracte actual té per objecte regular les condicions dona les que subjectarà la concessió de serveis per a l'explotació d'aquest.

L'Alberg Massís del Mondúver es troba proveït dels següents elements: INVENTARI ALBERG i segons informe del departament de serveis tècnics d'aquest Ajuntament:

#### CUINA

- 1 Camapana extractora de fums (250 cm).
- 1 nevera de 4 portes (130 cm).
- 1 bagul congelador de 4 portes (240 cm).
- 1 forn + 4 focs de gas (80 cm).
- 1 planxa (40 cm).
- 1 banc de treball amb fregadero (180 cm).
- 1 banc de treball (250 cm) amb escurridor (150 cm).
- 1 depòsit calentador

#### BARRA

- 1 fregadero (80 cm).



## MENJADOR

- 14 tamborets.
- 9 taules + 48 cadires.

## DORMITORIS

- 26 lliteres i 52 matalaps (80 cm).
- 2 rentadores
- 2 Depòsits calentadors

El servei concedit comprén la cessió de L'Alberg Massís del Mondúver. En quant als altres béns integrants del recinte no formen part d'aquest contracte, sent la seua explotació a càrrec de l'Ajuntament, no obstant això, l'adjudicatari s'obliga a la seua vigilància, i donar coneixement a l'Ajuntament de les irregularitats que es produïsquen i del nom de les persones que causen el danys en les citades instal·lacions.

## 4. Anàlisi Tècnica

### a. Consideracions tècniques i requeriments

1. Estan facultades per a prendre part en aquesta licitació i contractar amb l'Ajuntament les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguen plena capacitat d'obrar i no es troben incurses, ni elles ni els seus representants, en cap de les circumstàncies o prohibicions de l'article 71 de la LCSP.
2. En el supòsit d'unions temporals d'empresaris, cadascun d'aquests haurà de reunir els requisits assenyalats en l'apartat 1.
3. La finalitat o activitat de les empreses haurà de tindre relació directa amb l'objecte del contracte, segons resulte dels seus respectius Estatuts o regles fundacionals i s'acreditarà degudament, mitjançant còpia d'aquests. En el supòsit de primera activitat, el licitador acompanyarà compromís de formalitzar l'alta en l'activitat, amb caràcter previ a la signatura del contracte.
4. Així mateix, les empreses hauran de disposar d'una organització amb elements personals i materials suficients per a la deguda execució del contracte.
5. L'adjudicatari no podrà ser deudor de l'Ajuntament en el moment d'obertura prevista.

## 5. Anàlisi Econòmica

a. Estudi de mercat: conforme a l'estudi de viabilitat redactat amb anterioritat a aquesta memòria i que forma part de l'expedient.

### b. Valor Estimat



El cànon que serveix de base a la licitació es fixa en 5.500 € anuals, IVA NO INCLÒS. ( EXEMPT D'IVA [Art.7 Ley 37/1992](#) LIVA). Operaciones no sujetas al impuesto.).

#### c. Viabilitat

De conformitat amb el que s'estableix en els articles 247 i 285.2 de la llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic per a la tramitació de concessió de serveis , s'ha elaborat prèviament informe de viabilitat per Secretaria Intervenció d'aquest Ajuntament que s'adjunta al present expedient i on s'explica la necessitat de procedir a aquesta licitació.

#### d. Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera

El contracte no origina despeses per a l'Ajuntament sinó ingressos, per la qual cosa no resulta necessària l'existència de consignació en el Pressupost Municipal.

### 6. Anàlisi del Procediment i justificació

El dret d'explotació dels serveis implicarà la transferència al concessionari del risc operacional. Precisament, per aquesta transmissió del risc operacional, el Tribunal Administratiu Central de Recursos Contractuals, en la seua Resolució 135/2017, de 3 febrer 2017 i, també, l'Acord del Tribunal Administratiu de Contractació Pública de la Comunitat de Madrid, de 17 de maig de 2017, van considerar que tal explotació havia de qualificar-se com un contracte de concessió de serveis i no, com un contracte de serveis ni com un contracte administratiu especial.

La llei 9/2017 de LCSP, en el seu article 284 proposa la gestió mitjançant el contracte de concessió de serveis de titularitat pública que siguen susceptibles d'explotació econòmica per particulars.

Aquesta contractació garantirà que la mateixa s'ajusta als principis de llibertat d'accés a les licitacions, publicitat i transparència dels procediments, i no discriminació i igualtat de tracte entre els licitadors, mitjançant l'exigència de la definició prèvia de les necessitats a satisfer, la salvaguarda de la lliure competència i la selecció de l'oferta econòmicament mes avantatjosa.

En tal cas, el contracte ha de qualificar-se com de concessió del servei, conforme a l'article 15 de la LCSP, on el poder adjudicador encàrrec a títol onerós a una o diverses persones, naturals o jurídiques, la gestió d'un servei la prestació del qual siga de la seua titularitat o competència i la contrapartida de la qual ve constituïda bé pel dret a explotar els serveis objecte del contracte, o bé, per aquest dret acompanyat de percebre un preu.

Es tracta d'una actuació que implica un clar servei, d'aquí ve que s'entenga que, donat el caràcter de bé de servei públic i la clara incidència de la finalitat o interès públic de l'activitat —prestació d'un servei públic manifestació d'una competència pròpia del municipi, que és la promoció del turisme rural, de l'esport i de les instal·lacions esportives i d'ocupació del temps

lliure —, no cal utilitzar l'expedient administratiu sobre la base d'una concessió demanial o contracte administratiu especial, sinó que haurà d'emprar-se el procediment previst per a licitar una concessió de serveis, com un contracte administratiu, a l'empara de les previsions de la LCSP.

Atés que es tracta d'una concessió de serveis el procediment més adequat segons el Art 156 de la LCSP, és l'obert.

#### c. Anàlisi d'execució per lots

L'objecte del contracte no és susceptible de divisió en lots a l'efecte de la seua execució de manera independent, per tractar-se d'un servei lineal, on els treballs que es realitzaran han d'estar coordinats i executats per un mateix factor. D'aquesta manera la realització independent de les diverses prestacions que conformen l'objecte del contracte implica la necessitat de coordinar les mateixes, situació que impossibilita la divisió en lots i l'execució de les diverses prestacions per a una pluralitat de contractistes diferents.

#### d. Durada

Donat el tipus de negoci, es considera que el termini és de 10 anys sense possibilitat de pròrroga. La durada del contracte es comptarà a partir de l'endemà al de la formalització del contracte o de la data fixada en el document contractual, és el termini adequat per a obtenir el benefici el concessionari, i l'Ajuntament aconseguir els fins que es pretenen amb el contracte.

## 7.- Criteris d'adjudicació

Els plecs hauran d'incloure els criteris d'adjudicació conforme queda establert en la llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del parlament europeu i del consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014. Especialment s'estarà al que es disposa en l'article 145.

Els criteris seran els següents:

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa s'atendrà els següents criteris d'adjudicació, fins a un màxim de 100 punts:

### A. Criteris automàtics per aplicació de fòrmules



DESCRIPCIÓ DE CRITERIS	PONDERACIÓ
------------------------	------------

<p><b>CÀNON</b></p> <p>Oferta econòmica a l'alça sobre el cànon mínim establert en el plec.</p> <p>S'atorgarà la màxima puntuació al major cànon ofertat, puntuant la resta d'ofertes d'acord amb la següent formula:</p> <p><math>P = 25 \times OE</math></p> <p>OB</p> <p>P: Puntuació a atorgar a l'oferta a valorar</p> <p>OB: Oferta de cànon més elevat</p> <p>OE: Oferta de cànon del licitador a valorar</p>	<p>De 0 a 25 punts</p>
--	------------------------

EXPERIÈNCIA PROFESSIONAL	PONDERACIÓ
--------------------------	------------



### EXPERIÈNCIA.

Es valorarà l'experiència en gestió d'albergs públics o privats i en la gestió allotjaments turístics rurals, sols hostels i hotels rurals inscrits en el registre d'allotjaments turístics rurals de la Comunitat Valenciana. Sent la puntuació màxima de **50 punts**, de la manera següent:

**A. Gestió: nombre d'instal·lacions:  
màxim 40 punts**

1. Albergs: màxim 25 punts

15 punts en cas de gestió 1 alberg.

20 punts en cas de gestió 2 albergs.

25 punts en cas de gestió de 3 albergs o més.

2. Allotjaments turístics: hostels i hotels rurals: màxim 15 punts.

10 punts en cas de gestió 1 hostel/hotel rural.

15 punts en cas de gestió de 2 o més hostels/hotels rural.

**B. Anys d'experiència:**

**màxim 10 punts**

2 punts per cada dos anys de gestió en Albergs públics o privats.

1,5 punts per cada dos anys de gestió en allotjaments turístics, hostels/hotels rurals

**De 0 a 50 punts**



**B) Criteris valorables mitjançant un judici de valor:**

DESCRIPCIÓ DEL CRITERI	PONDERACIÓ
------------------------	------------

<p>PROJECTE DE GESTIÓ, RECURSOS</p> <p>I DINAMIZACIÓ (memòria-projecte): <b>màxim 25 punts</b>. Incloure:</p> <p>Estudi econòmic-financer de la futura explotació del servei:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- calendari de dies obert al públic</li><li>- serveis oferits</li><li>- activitats a realitzar destinades a potenciar el desenvolupament econòmic i la dinamització del municipi</li><li>- gestió publicitària i ús de les tecnologies de la informació i la comunicació</li><li>- coneixement d'idiomes</li><li>- previsions d'acolliment de grups d'usuaris amb diversitat funcional.</li></ul>	<p><b>De 0 a 25 punts</b></p>
---	-------------------------------



--	--

Es considerarà oferta temerària o desproporcionada una oferta de conformitat amb el que es disposa en l'article 85 del Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, prenent el criteri d'aquest article i considerant que les ofertes no realitzaran baixes, sinó alces i que per tant, la lletra de l'article haurà d'entendre's en aqueix sentit i no en el qual està escrit. Així, i a manera d'aclariment:

Es consideraran, en principi, desproporcionades o temeràries les ofertes que es troben en els següents suposats:

1. Quan, concorrent un solo licitador, siga superior al cànon base de licitació en més de 25 unitats percentuals.
2. Quan concórreguen dos licitadors, la que siga superior en més de 20 unitats percentuals a l'altra oferta.
3. Quan concórreguen tres licitadors, les que siguen superiors en més de 10 unitats percentuals a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades. No obstant això, s'exclourà per al còmput d'aquesta mitjana l'oferta de quantia més baixa quan siga inferior en més de 10 unitats percentuals a aquesta mitjana. En qualsevol cas, es considerarà desproporcionada l'alça superior a 25 unitats percentuals.
4. Quan concórreguen quatre o més licitadors, les que siguen superiors en més de 10 unitats percentuals a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades. No obstant això, si entre elles existeixen ofertes que siguen inferiors a aquesta mitjana en més de 10 unitats percentuals, es procedirà al càlcul d'una nova mitjana només amb les ofertes que no es troben en el supòsit indicat. En tot cas, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de mayor cuantía.





Quan la mesa de contractació, o en defecte d'això l'òrgan de contractació haguera identificat una o diverses ofertes incurses en presumpció d'anormalitat, haurà de requerir al licitador o licitadors que les hagueren presentades donant-los termini suficient perquè justifiquen i desglossen raonada i detalladament el baix nivell dels preus, o de costos, o qualsevol altre paràmetre sobre la base del qual s'haja definit l'anormalitat de l'oferta, mitjançant la presentació d'aquella informació i documents que resulten pertinents. A aquest efecte, se seguirà el procediment establert en l'article 149 LCSP.

## 8.- Condicions especials d'execució

S'estableixen les següents condicions especials d'execució del contracte, d'acord amb el que s'estableix en l'article 202 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic:

Tipos especials	Consideracions relatives a l'ocupació
Descripció	Compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables

## 9.- Conclusions

En resum, es considera necessària la instrucció de l'expedient per a contractar la concessió del servei, mitjançant el procediment proposat legalment. En els Plecs s'hauran d'establir amb claredat els drets i obligacions de les parts.

