

Referencia:	2023/1098E
Procedimiento:	Expedientes de concesiones demaniales
PATRIMONIO	

DOCUMENTO DE FORMALIZACIÓN DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE CONCESION DEMANIAL

“CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DE BIEN DE DOMINIO PÚBLICO:
EDIFICIO CENTRO DE DÍA DE BALSICAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS “SERVICIOS
DE CENTRO DE DÍA Y CENTRO DE PERSONAS MAYORES”
EXPTE CD01/23. (1098E)

Don Antonio León Garre, interviniendo en nombre y representación del Ayuntamiento de Torre Pacheco. La competencia para la resolución del expediente de referencia corresponde a la Junta de Gobierno Local, según las facultades conferidas mediante Decreto nº 1.265/2019.

Se sirve de la asistencia de Jesús Gómez García, en su calidad de Secretario Municipal, y que asiste a la Alcaldía de conformidad con el art. 3.2.i) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional, que exige su intervención para actuar como fedatario en la formalización de todos los contratos, convenios y documentos análogos en que intervenga la Entidad Local.

De otra parte, D. Raúl Nieto Galera con NIF: 75266497D, mayor de edad, con domicilio social en calle Alameda de San Antón nº 29, Cartagena, provincia de Murcia, en representación de la Asociación de familiares de personas con enfermedades neurodegenerativas y prevención del envejecimiento patológico del levante (AFA LEVANTE) – NIF: G30704258, según acredita mediante escritura de poder otorgada ante el Sr. Notario D. Miguel Ángel Cuevas de Aldasoro con fecha 3 de marzo de 2022 al número 574 de su protocolo.

La finalidad del presente acto es la de proceder a la formalización del contrato de carácter patrimonial.

Reconociéndose ambas partes respectivamente competencia y capacidad legal suficiente, convienen suscribir el presente contrato de carácter patrimonial para la “Concesión administrativa de uso privativo de bien de dominio público: Edificio Centro de Día de Balsicas para la prestación de los “Servicios de centro de día y centro de personas mayores” CD01/23, cuyos antecedentes administrativos y cláusulas se detallan a continuación:

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Primero.- A la vista de que el Ayuntamiento de Torre-Pacheco es propietario del siguiente bien de dominio público:

NOMBRE	Centro de mayores y centro de día de Balsicas
NATURALEZA	Urbana.
SITUACIÓN	C/ Manuel Pícolo 1 de Balsicas
LINDEROS	Sur: Av. Región de Murcia. Norte: Calle Victorio Nicolás Este: Calle Antonio Nicolás. Oeste: Zona verde.
SUPERFICIE	872'30 m ²
FECHA DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIO	08/07/2020
CALIFICACIÓN	Demanal. Equipamientos colectivos.
TITULO DE ADQUISICIÓN	Mandato administrativo Nº Protocolo 572/1988, de la notaría de Juan Isidro Gancedo del Pino.

INSCRIPCIÓN EN REGISTRO (registro de la propiedad de Torre Pacheco) Finca; Tomo; Libro; Folio; Alta	Finca: 45407 Tomo: 2866 Libro: 695 Folio: 111 Alta: 1
Código Registral Único / Identificador único de Finca Registral	CRU o IDUFIR: 30030000889481
REFERENCIA CATRASTRAL BIEN INMUEBLE	0176801XG8707E0001PD

DESTINO	<ul style="list-style-type: none"> - Espectáculos y salas de reuniones en todas sus clases, en categorías 1ª, 2ª y 3ª y en todos sus grados. - Socio-cultural y docente, en todas sus clases, categorías y grados. - Asistencial en todas sus clases, categorías 1, 2 y 3 y en todos sus grados. - Sanitario en todas sus categorías. - Deportivo en todas sus categorías. - Religioso en todas sus categorías. - Esparcimiento y zonas libres, en sus clases 3 y 4 y situaciones 1,2 y 3.
DERECHOS REALES CONSTITUIDOS	No constan.
DERECHOS REALES DE GRAVAMEN	No constan.
DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS	No constan.
FECHA DE ADQUISICIÓN	07/06/1988.
COSTO DE ADQUISICIÓN	Adquirido por donación.
VALOR EN VENTA DEL INMUEBLE ¹	629.810,72 €
FRUTOS Y RENTAS	No constan.
VALOR EN VENTA DE LA CONCESIÓN	259.768,93€ (20 años)

Segundo.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de enero de 2023, fue aprobado el expediente de concesión, junto con el Pliego de Cláusulas Administrativas y pliego de prescripciones técnicas, para la “Concesión administrativa de uso privativo de bien de dominio público: Edificio Centro de Día de Balsicas para la prestación de los “Servicios de centro de día y centro de personas mayores”, mediante concurso público, con varios criterios de adjudicación.

Tercero.- Con fecha 2 de febrero de 2023 se publicó anuncio de licitación en el BORM nº 26, así como en la Plataforma de Contratación del Estado (en adelante PLACSP), otorgando un plazo de treinta días para la presentación de ofertas, expirando el plazo de presentación de ofertas el día 6 de marzo de 2023. En dicho periodo se presentó a través de la PLACSP una única oferta:

1. ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE PERSONAS CON ENFERMEDADES NEURODEGENERATIVAS Y PREVENCIÓN DEL ENVEJECIMIENTO PATOLÓGICO DEL LEVANTE (AFA LEVANTE) – (NIF: G30704258)

Fecha de presentación: 04 de marzo de 2023 a las 20:29:06

Cuarto.- Por la Mesa de Contratación que asiste al órgano de contratación competente, se procedió a la apertura y calificación de la documentación administrativa en reunión celebrada el día 7 de marzo de 2023, acordando la admisión de la única licitadora presentada.

Quinto.- Con fecha 15 de marzo de 2023 se celebró nueva sesión de la Mesa de Contratación que asiste al órgano de contratación en la que se dio cuenta del informe técnico de valoración de los criterios sujetos a juicio de valor, del siguiente tenor literal:

“Cerrado el plazo de presentación de proposiciones para participar en el concurso convocado por el Ayuntamiento de Torre Pacheco, para la Concesión Demanial de uso privativo de bien de dominio público: Edificio de Centro de Día de Balsicas y para la prestación del servicio de Centro de Día, resulta presentada y admitida una oferta.

En base a ello, se aborda el estudio sobre la documentación propuesta por la empresa licitadora relativa a criterios evaluables mediante juicio de valor, con el fin de emitir el correspondiente informe sobre el contenido de dicha documentación.

Primero. - *Oferta presentada en el que se concluye que la puntuación otorgada a cada una de las propuestas es:*

Oferta	Empresa licitadora
1	AFA LEVANTE. Asociación de familiares de personas con enfermedades neurodegenerativas y prevención de envejecimiento patológico

Segundo. - *Criterios de valoración de la propuesta sujeto a juicio de valor. (Hasta 43 puntos).*

Los criterios para la valoración de la propuesta que se indican en el apartado 12 del Pliego de condiciones jurídicas y económico-administrativas son los siguientes:

Calificación	Ponderación (%)	Criterio
Muy buena	100%	Cuando se realice un estudio detallado del aspecto en cuestión y se propongan medidas de actuación adecuadas, precisas, bien definidas y/o innovadoras
Buena	75%	Cuando el estudio y propuesta en relación Buena con el elemento a valorar sea detallado, y se propongan algunas medidas de actuación precisas y/o innovadoras.
Regular	50%	Cuando se limite a un somero estudio de los servicios y/o se realicen aportaciones de actuación escasas y/o poco

		precisas
Mala	25%	Cuando se mejoren muy escasamente los aspectos a valorar por encima de los mínimos exigidos en la documentación técnica que defina el objeto del contrato
Muy mala	0%	Cuando no se mejoren ninguno de los aspectos a valorar por encima de los mínimos exigidos en la documentación técnica que defina el objeto del contrato

Los apartados objeto de valoración son los siguientes:

Proyecto de gestión (De 0 a 40 puntos)

La estructura del proyecto tratará necesariamente y de forma diferenciada los siguientes apartados:

Servicios objeto de prestación: Hasta 20 puntos.

Deberá detallar para cada servicio los medios personales que se aplicarán y los procedimientos a seguir, distinguiendo:

Servicios básicos

Servicios especializados

Programas de intervención concretos

Servicio de mantenimiento (con propuestas de menús variados y equilibrados)

Otros servicios complementarios

Estructura de los servicios: Hasta 20 puntos.

Deberá indicar el organigrama y la organización horaria de los servicios y el personal. Definiendo responsabilidades en la organización del personal y distribución de jornadas y sustituciones. Medios materiales que aportará además de los exigidos en el anexo I del PPTP. Mecanismos de evaluación y satisfacción de usuarios y familias, estándares de calidad que se compromete a mantener. Gestión del personal, técnicas para mejorar la motivación, canales de comunicación y mecanismos de supervisión y supervisión del personal, entre otras cosas....

Plan de ejecución medioambiental (De 0 a 3 puntos)

las puntuaciones de la siguiente manera:

1.- Servicios objeto de prestación (Hasta 20 puntos)

La empresa licitadora se limita a realizar un copia y pega literal del contenido del Pliego de Prescripciones Técnicas, sin aportar nada a las condiciones básicas establecidas ni detallar en absoluto ninguno de los extremos objeto de valoración.

No hace referencia a medios personales ni procedimientos a seguir para los servicios objeto de prestación. No diferencia entre servicios básicos ni especializados, ni cuales son

los programas de intervención concretos más allá de los detallados en el pliego, tampoco propone ningún tipo de menú en el servicio de manutención.

En el apartado de otros servicios complementarios no aporta ninguna actividad, ni terapia innovadora, ni detalla sistemas de seguimiento para las familias.

Por lo que, atendiendo a los criterios de valoración establecidos en el pliego, la puntuación para este apartado se califica de **muy mala** ya que no se mejoran ninguno de los aspectos a valorar por encima de los mínimos exigidos en la documentación técnica que define el objeto del contrato.

CALIFICACION	Muy mala
PONDERACION	0 %
PUNTUACION	0 puntos

2.- Estructura de los Servicios (Hasta 20 puntos)

En cuanto a la estructura de los servicios la empresa licitadora no indica organigrama ni organización horaria de los servicios y el personal. Al igual que en el apartado anterior, se limita a copiar y pegar de forma literal los contenidos del pliego técnico.

No establece una organización del personal ni distribuye las jornadas. No indica medios materiales que aportarán para la ejecución del contrato además de los exigidos, no establece mecanismos de evaluación de la calidad del programa, ni mecanismos de evaluación y satisfacción de usuarios y familias, estándares de calidad que se compromete a mantener. No indica cómo gestionará el personal ni las técnicas para mejorar la motivación, canales de comunicación y mecanismos de supervisión y supervisión del personal.

Por lo que, atendiendo a los criterios de valoración establecidos en el pliego, la puntuación para este apartado se califica de **muy mala** ya que no se mejoran ninguno de los aspectos a valorar por encima de los mínimos exigidos en la documentación técnica que defina el objeto del contrato.

CALIFICACION	Muy mala
PONDERACION	0 %
PUNTUACION	0 puntos

3.- PLAN DE EJECUCIÓN MEDIOAMBIENTAL (3 puntos)

La empresa licitadora deberá presentar un plan o programa en el que se analicen y realicen propuestas concretas de medidas de gestión medioambiental que se compromete a implantar durante la ejecución de los trabajos que pueden generar impactos medioambientales y las medidas correctoras o compensatorias propuestas, En este sentido, la empresa propone 5 medidas específicas que mejoran muy escasamente los aspectos a valorar por encima de los mínimos exigidos en la documentación técnica que

define el objeto del contrato. Por lo que se califica como **mala** su valoración en este apartado.

CALIFICACION	Mala
PONDERACION	25%
PUNTUACION	0.75 Puntos

CONCLUSIÓN

En función de lo expuesto en este informe, y teniendo en cuenta que no existen más propuestas a valorar en el procedimiento de contratación, se puede determinar que la oferta presentada por AFA LEVANTE es aceptable desde un punto de vista técnico, en tanto que respeta rigurosamente las condiciones establecidas en el pliego de prescripciones técnicas, aunque no mejora ninguno de los aspectos por encima de los mínimos exigidos, siendo la **puntuación obtenida de 0.75 puntos.**”

Sexto.- En la misma sesión, se procedió a la apertura y valoración de criterios evaluables automáticamente, una vez examinada por la Mesa la oferta presentada por la licitadora admitida, quedó valorada de la siguiente manera:

- Ampliación en el horario del personal: 0
Puntuación: 0
- Propuesta de aumento en el canon al Ayuntamiento: 1.000 €
Puntuación: 20
- Fecha de inicio de pago del canon: A partir de 6 años
Puntuación: 1.7
- Ampliación de la franja horaria de apertura del Servicio de Centro de día: 0
Puntuación: 0
- Mejoras en el vehículo de transporte de personas adaptado destinado a la ejecución del contrato: 1 vehículo de 9 plazas según especificaciones del PPT
Puntuación: 0
- Oferta de servicio de manutención destinados a casos y/o situaciones de especial necesidad designados por Servicios sociales, sin coste alguno: 0
Puntuación: 0
- Productos de apoyo y ayudas técnicas del servicio: 0
Puntuación: 0
- Oferta de horas de servicio de rehabilitador/fisioterapeuta, destinados a casos designados por Servicios Sociales: 0
Puntuación: 0

Séptimo.- La Mesa propuso en esa sesión al órgano de contratación la adjudicación del contrato “Concesión administrativa de uso privativo de bien de dominio público: Edificio Centro de Día de Balsicas para la prestación de los “Servicios de centro de día y centro de personas mayores”, a favor de la única licitadora que resultó admisible: ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE PERSONAS CON ENFERMEDADES NEURODEGENERATIVAS Y PREVENCIÓN DEL ENVEJECIMIENTO PATOLÓGICO DEL LEVANTE (AFA LEVANTE), NIF: G30704258, por un canon de 1.000 € anuales que comenzará a satisfacer al Ayuntamiento a partir del sexto año de concesión.

Octavo.- El día 15 de marzo de 2023 se requirió a AFA LEVANTE (NIF: 26229239Q), para que, en el plazo de diez días hábiles presentara la documentación preceptiva, de conformidad con el artículo 150 de la Ley 9/2017, así como, justificación de haber constituido la garantía definitiva.

Noveno.- Con fecha 24 de marzo de 2023 la licitadora presentó la documentación requerida a través de la sede electrónica del Ayuntamiento de Torre Pacheco. Además, consta en el expediente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos establecidos en el art. 140.1 de la Ley 9/2017.

Decimo.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de abril de 2023, fue adjudicada la “Concesión administrativa de uso privativo de bien de dominio público: Edificio Centro de Día de Balsicas para la prestación de los “Servicios de centro de día y centro de personas mayores”, CD01/23, a la ASOCIACIÓN DE FAMILIARES DE PERSONAS CON ENFERMEDADES NEURODEGENERATIVAS Y PREVENCIÓN DEL ENVEJECIMIENTO PATOLÓGICO DEL LEVANTE (AFA LEVANTE), NIF: G30704258.

Decimoprimer.- Con fecha 27 de abril de 2023 se formalizó el correspondiente contrato administrativo para la “Concesión administrativa de uso privativo de bien de dominio público: Edificio Centro de Día de Balsicas para la prestación de los “Servicios de centro de día y centro de personas mayores”.

Decimosegundo.- Con fecha 10 de mayo de 2023 se detectó error material o de hecho en los documentos anexos al contrato administrativo formalizado con fecha 27 de abril de 2023, al haber incluido un pliego de prescripciones técnicas de un expediente diferente, por lo que se procede a formalizar un nuevo contrato administrativo.

Normativa de aplicación:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. LPAP.
- Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, y la demás normativa estatal, autonómica y municipal que resulte de pertinente aplicación por razón de la materia.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público.
- Directiva 2014/24, del Parlamento europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE.
- Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- 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 (RLCAP).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. (LBRL).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local (TRRL).
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF).
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC).
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJ).
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

CLÁUSULAS

Primera.- D. Raúl Nieto Galera, en la representación que ostenta, se obliga y compromete a la ejecución del contrato administrativo adjudicado, denominado “Concesión administrativa de uso privativo de bien de dominio público: Edificio Centro de Día de Balsicas para la prestación de los “Servicios de centro de día y centro de personas

mayores”, CD01/23 con arreglo al pliego de condiciones jurídicas y económico-administrativas y otros documentos contractuales que figuran en el expediente, que adoptan incondicionalmente y sin reserva alguna y de lo que deja constancia firmando en este acto su conformidad con él.

Segunda.- El precio del contrato se fija en un canon de 1.000 € anuales a partir del sexto año de concesión.

Si el concesionario no abonase el canon en el plazo establecido, el Ayuntamiento de Torre Pacheco procederá a su cobro por la vía de apremio con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación, aplicando los recargos, costes e intereses de demora que correspondan, entendiéndose que se trata de un ingreso de Derecho Público, y sin perjuicio de las penalidades que procedan, o inicio del expediente de resolución.

Tercera.- El plazo de duración de la concesión será de diez años, a contar desde la fecha de su formalización.

El contrato podrá ser prorrogado por otros diez años más, no pudiendo superar la duración del contrato los veinte años en total.

Cuarta.- El adjudicatario se compromete a la puesta en marcha del Centro de Día en un plazo máximo de seis meses desde la adjudicación del contrato

Quinta.- La adjudicataria deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato y que por su propia naturaleza deba ser tratado como tal, durante el plazo de cinco años desde el conocimiento de esa información.

Sexta.- Todos los gastos que se originen con motivo del presente contrato serán de cuenta del adjudicatario.

Séptima.- D. Raúl Nieto Galera, actuando en representación de la adjudicataria del presente contrato, presta su conformidad al pliego de cláusulas administrativas particulares y al pliego de prescripciones técnicas, que constituye documento contractual, firmándolo en este acto, y se someten, para cuanto no se encuentre en ellos establecido, a la Ley de Contratos del Sector Público 9/2017, de 8 de noviembre; al Real Decreto 817/2009, de 8 de

mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público; al 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, en lo que no se oponga al Texto Refundido antes citado; subsidiariamente por los preceptos de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y normas complementarias; y, supletoriamente, las restantes normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, las normas de Derecho Privado que le sean de aplicación.

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos del contrato, serán resueltas por el órgano de contratación, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos, pudiendo ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los dictó, o ser impugnado mediante recurso contencioso-administrativo, conforme a lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de dicha Jurisdicción.

DOCUMENTOS QUE SE INCORPORAN A ESTE CONTRATO

1.- PLIEGO DE CONDICIONES JURÍDICAS Y ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE UNA CONCESIÓN DEMANIAL DE USO PRIVATIVO DE BIEN DE DOMINIO PÚBLICO: EDIFICIO CENTRO DE DÍA DE BALSICAS PARA LA PRESTACIÓN DEL “SERVICIO DE CENTRO DE DÍA”.

DISPOSICIONES GENERALES

1.- OBJETO

El presente Pliego tiene por objeto, de conformidad con lo previsto en los artículos 91 y ss. de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1.372/1986, de 13 de junio, fijar las cláusulas de acuerdo con las cuales se licita, por título de concesión administrativa demanial, el uso privativo de terrenos de dominio públicodescritos en el Anejo I.

La codificación del objeto del contrato, según Vocabulario Común de Contratos Públicos (CPV) aprobado por el Reglamento 213/2008-CE, de 28 de noviembre de 2007, es:

- 85312100- Servicios de centro de día

2.- RÉGIMEN JURÍDICO

1.- La presente concesión demanial queda sujeta a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; a la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; al Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio; al Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones públicas, aprobado por Real Decreto 1.373/2009, de 28 de agosto; y a la demás normativa estatal, autonómica y municipal que resulte de pertinente aplicación por razón de la materia.

De conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y de Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero, las concesiones sobre bienes de dominio público se regularán por su legislación específica, salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la misma.

Se aplicarán los principios de la Ley de Contratos para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de carácter administrativo y, en su defecto, de carácter privado.

Además, deberá aplicarse el presente pliego de condiciones, que primará sobre toda la normativa que no tenga el carácter de imperativo.

2.- Las cuestiones o litigios que puedan derivarse de la adjudicación, así como de la concesión, una vez adjudicada, tendrán siempre carácter administrativo y serán sometidas a los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

3.- OBJETO DE LA CONCESIÓN.

El presente pliego comprende el condicionado administrativo y económico, general y especial que regulará la concesión administrativa del uso privativo y normal del bien inmueble que se describe en el Anejo I.

La parcela se entrega libre de cargas, gravámenes y ocupantes. Los licitadores que concurran al procedimiento aceptan, de forma incondicionada, la situación física y jurídica de los terrenos y/o construcciones, considerados como un cuerpo cierto, por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de pequeñas diferencias, en más o en menos, de su superficie, ni como consecuencia de sus condiciones geológicas, topográficas, medioambientales o de otro tipo.

El bien objeto de la concesión, se dedicará a la explotación de cualquiera del uso al que está previsto (centro de día y cafetería), y que así constan en el expediente, siendo publicadas de forma conjunta al presente documento.

La prestación de los servicios se realizará a riesgo y ventura del concesionario. La concesión demanial no implica cesión del dominio público ni de las facultades dominicales del ayuntamiento, sin perjuicio que durante el plazo de la concesión ostente los derechos y obligaciones del propietario en relación con los bienes concedidos.

Se deja constancia de que el Ayuntamiento de Torre Pacheco no está contratando la prestación de ningún servicio, limitándose su intervención a que el concesionario destine los bienes al fin establecido en el presente pliego y el pliego de prescripciones técnicas.

4.- ÓRGANO COMPETENTE PARA ADJUDICAR.

El órgano competente para adjudicar la concesión será el Pleno o la Junta de Gobierno Local, de conformidad con la legislación contractual y de régimen local aplicable, según se fija en el Anejol.

Le corresponderá al pleno la competencia de la adjudicación de las concesiones demaniales sobre bienes municipales cuando el presupuesto base de licitación supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto, o los tres millones de euros. En la documentación preparatoria del contrato se justifican, conforme a lo señalado en el artículo 28 de la LCSP, los fines institucionales, la naturaleza y extensión de las necesidades administrativas a satisfacer mediante el mismo, la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, así como los factores de todo orden tenidos en cuenta.

Cuando dicho presupuesto base de licitación no supere dichas cantidades, la competencia originaria le corresponde a la Alcaldía-Presidencia, sin perjuicio de la delegación efectuada por Decreto 1.265/2019, de 19 de junio (publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia N.º 164, de 18 de julio), por la que se delega a la Junta de Gobierno Local la adjudicación de concesiones de uso privativo de bienes de dominio público (art. 5.n) que sean de su competencia.

Corresponde al órgano competente adjudicar la concesión, la facultad de interpretarla, resolver las dudas que ofrezca su ejecución, modificarla, suspenderla y acordar su extinción con sujeción a lo previsto en este Pliego y a la normativa que resulte de aplicación.

Igualmente le corresponde, las prerrogativas que le otorga la legislación patrimonial para la defensa de sus bienes.

Los acuerdos que a este respecto dicte el órgano competente serán ejecutivos y pondrán fin a la vía administrativa, sin perjuicio del derecho del concesionario a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

5.- NATURALEZA JURÍDICA DE LA CONCESIÓN.

1.-. La naturaleza de la relación jurídica que vinculará al adjudicatario con el ayuntamiento será la de concesión administrativa de dominio público, por la que el ayuntamiento de Torre Pacheco concederá al adjudicatario el uso privativo de terrenos de titularidad municipal y/o construcciones por su condición de bien de dominio público.

El ayuntamiento de Torre Pacheco no tendrá relación alguna con las actividades que preste el concesionario, teniendo éstas el carácter de ajenas al ayuntamiento y, en ningún caso la consideración de servicio público municipal.

2.-. La concesión demanial sobre el bien de dominio público no implica cesión del dominio público, ni de las facultades dominicales del ayuntamiento sobre el inmueble.

Se otorga con sujeción a lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y al art. 78 y siguientes del Real Decreto 1.372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, dejando en todo momento a salvo los derechos particulares y sin perjuicio de tercero.

6.- FORMA DE SELECCIÓN DEL CONCESIONARIO Y ADJUDICACIÓN.

La forma de adjudicación de la concesión será el procedimiento de concurrencia, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta. Se trata de un procedimiento abierto, mediante una tramitación ordinaria.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación de conformidad con lo que se establece en el presente clausulado.

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual y patrimonial, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad,

este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 62.1 de la LCSP, se indica que el servicio encargado de la tramitación y seguimiento del expediente de licitación será el de contratación municipal.

Capacidad de obrar y solvencia.

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incurso en prohibiciones para contratar. La capacidad de obrar se acreditará:

En cuanto a personas físicas, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.

a) En cuanto a personas jurídicas, mediante la fotocopia compulsada del NIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

La solvencia se acreditará por los medios establecidos en el Anejo I.

Cuando el licitador se encuentre inscrito en el ROLECE -Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado-, o en su equivalente autonómico, bastará la certificación correspondiente, vigente a la finalización del plazo de presentación de proposiciones, para dar validez a los datos en ella contenidos.

Condiciones de presentación.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el licitador del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Las proposiciones serán secretas y se arbitrarán los medios que garanticen tal carácter hasta el momento de apertura de las proposiciones.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 142 de la LCSP sobre admisibilidad de variantes y si así se recoge en el Anejo I. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de proposiciones se llevará a cabo utilizando medios electrónicos en todo caso.

La información y las especificaciones técnicas necesarias para la presentación electrónica de las proposiciones, incluido el cifrado y la validación de la fecha, se encuentran alojadas en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

El envío por medios electrónicos de las ofertas podrá hacerse en dos fases, transmitiendo primero la huella electrónica de la oferta, con cuya recepción se considerará efectuada su presentación a todos los efectos, y después la oferta propiamente dicha en un plazo máximo de 24 horas. De no efectuarse esta segunda remisión en el plazo indicado, se considerará que la oferta ha sido retirada.

Se entiende por huella electrónica de la oferta el conjunto de datos cuyo proceso de generación garantiza que se relacionan de manera inequívoca con el contenido de la oferta propiamente dicha, y que permiten detectar posibles alteraciones del contenido de ésta garantizando su integridad. Las copias electrónicas de los documentos que deban incorporarse al expediente deberán cumplir con lo establecido a tal efecto en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común, surtiendo los efectos establecidos en la misma.

El acceso a los pliegos y demás documentación complementaria se ofrecerá por esta Entidad Local a través del perfil de contratante por medios electrónicos, acceso que será libre, directo, completo y gratuito, y que se efectuará desde la fecha de la publicación del anuncio de licitación.

Los órganos de contratación de la Entidad Local proporcionarán a todos los interesados en el procedimiento de licitación, a más tardar 6 días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, la información adicional sobre los pliegos y demás documentación complementaria que éstos soliciten, a condición de que la hubieren pedido al menos 12 días antes del transcurso del plazo de presentación de las proposiciones.

Las proposiciones se presentarán en el plazo señalado en el anuncio de licitación publicado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, y que consta en el Anejo I.

El plazo para presentar las proposiciones, contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación del contrato en el perfil de contratante, es el que se determina en el Anejo I.

Contenido de las proposiciones

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en tres archivos electrónicos, firmados por el licitador.

La denominación de los sobres es la siguiente:

—*Archivo electrónico «A»*: Documentación Administrativa.

— *Archivo electrónico «B»*: Documentación técnica ponderable a través de juicios de valor.

—*Archivo electrónico «C»*: Oferta Económica y Documentación que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación cuantificables de forma automática.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos, así como una relación numerada de los mismos.

ARCHIVO ELECTRÓNICO “A”

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario, y en su caso, la representación.

— Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente, la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

b) Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Se podrá utilizar como modelo el documento europeo único de contratación o DEUC, aprobado por el Reglamento (UE) nº 2016/7, de 5 de enero, que deberá estar firmado y con la correspondiente identificación.

También podrá presentarse de conformidad con el siguiente modelo:

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

_____, con domicilio a efectos de notificaciones en

_____, n.º _____, con NIF n.º _____, en
representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, a
efectos de su participación en la licitación _____,
ante

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la licitación de _____.

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas para ser adjudicatario, en concreto:

— Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al

ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, ni del art. 95.2 del Real Decreto 1.373/2009, de 28 de agosto.

— Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y con el Ayuntamiento de Torre Pacheco, y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

— Que se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador. (En el caso de empresas extranjeras)

— Que la dirección de correo electrónico en que efectuar los anuncios de las notificaciones es _____

— Que cumple con los requisitos de solvencia económica y financiera, así como técnica y profesional exigida en el pliego.

TERCERO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ____ de _____ de 202__.

Firma del declarante,

Fdo.: _____»

En caso de que los licitadores concurren en Unión Temporal de Empresas, se deberá incluir una declaración responsable por cada empresa, así como una declaración firmada por todos de compromiso de constituir la unión temporal en caso de resultar adjudicatarios, de conformidad con el art. 69.3 de la Ley de Contratos, que, en todo caso, tendrá una duración al menos equivalente al plazo de concesión.

ARCHIVO ELECTRÓNICO “B”

Las empresas licitadoras presentarán una memoria que contenga todos los apartados del proyecto de prestación de los servicios, plan medioambiental y condiciones especiales durante la ejecución del contrato que siga el esquema establecido a continuación:

- Proyecto de gestión.
- Plan de ejecución medioambiental.

Para facilitar su valoración. La memoria no podrá tener una extensión superior a 40 páginas por una sola cara, sin anexos, escritos en letra tipo Arial, Times New Román o similar, de tamaño mínimo 12 e interlineado sencillo.

El desarrollo de los criterios de valoración dependientes de juicio de valor se fija en la base 7.2 del pliego de prescripciones técnicas particulares.

ARCHIVO ELECTRÓNICO “C”

Se presentará conforme al siguiente modelo:

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

« _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, n.º _____, con NIF n.º _____, en

representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____,
enterado del expediente para la concesión del bien _____
_____ mediante procedimiento de concurrencia anunciado en el perfil
de contratante, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto
íntegramente, tomando parte de la licitación y:

- Ofertando por el bien la cantidad de _____ euros a pagar al Ayuntamiento de Torre Pacheco en concepto de canon anual, que comenzaré a satisfacer al Ayuntamiento desde el año _.
- Así mismo, me comprometo a asignar a la prestación del servicio el siguiente vehículo:
(marcarlo que proceda)
 - Vehículo de 9 plazas, adaptado según especificaciones de Pliego Técnico, nuevo y con Etiqueta ECO: 15 puntos.
 - Vehículo de 9 plazas, adaptado según especificaciones de Pliego Técnico, que no supere los 5 años de antigüedad y con Etiqueta ECO: 10 puntos.
 - Vehículo de 9 plazas, adaptado según especificaciones de Pliego Técnico, que no supere los 5 años de antigüedad y con Etiqueta C: 5 puntos.
 - Vehículo de 9 plazas, adaptado según especificaciones de Pliego Técnico, que no supere los 10 años de antigüedad y con Etiqueta C: 0 puntos.
- Ampliaré el horario del personal en _____ horas diarias.
- Ampliaré la franja horaria de apertura del Servicio de Centro de día en _____ horas diarias.
- Realizaré _____ horas mensuales de servicio de rehabilitador/fisioterapeuta, destinados a casos designados por Servicios Sociales sin coste alguno para el Ayuntamiento.
- Ofrezco _____ menús mensuales sin coste alguno para el Ayuntamiento destinados a casos y/o situaciones de especial necesidad designados por Servicios Sociales.
- Asignaré un presupuesto anual de _____ euros para la adquisición de productos de apoyo y ayudas técnicas.

En _____, a ____ de _____ de 2022

Firma del candidato,

Fdo.: _____.».

No se aceptarán proposiciones que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente los elementos de la oferta.

Toda proposición que no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del presupuesto base de licitación, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de Contratación mediante acuerdo motivado, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras o del modelo si ello no altera susentido.

7.- MESA DE CONTRATACIÓN.

La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 y en el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 7 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la Mesa de contratación no podrán suponer más de un tercio del total de miembros de la misma. Actuará como secretario un funcionario de la Corporación.

Su composición se fija en el Anejo I a los presentes pliegos.

La Mesa de contratación calificará la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos y las declaraciones incluidas en el archivo electrónico.

Será objeto de subsanación por los licitadores la documentación, a requerimiento del órgano o la mesa de contratación, cuando no estuviera adecuadamente cumplimentada la presentada. En tales casos se conferirá al licitador o licitadores afectados un plazo de tres días hábiles, a contar desde el siguiente al de recepción del requerimiento de subsanación. De no se subsanar en plazolo requerido, el órgano o la mesa de contratación entenderá que el licitador desiste de su oferta.

8.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

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

Los criterios podrán ser de dos tipos, unos cuantificable automáticamente, siendo matemáticos o definidos por fórmulas, y otros sujetos a una ponderación que dependerá de un juicio de valor. Los criterios de adjudicación se fijan en el Anejo I.

En caso de empate, se acudiría a los criterios de desempate fijados en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por el que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/EU, de 26 de febrero.

9.- CANON.

La utilización privativa del dominio público genera la obligación en el concesionario de abonar el correspondiente canon al Ayuntamiento por la utilización del dominio público. El artículo 64 de la Ley 25/1998, de modificación de régimen legal de las tasas estatales y locales y de reordenación de las prestaciones patrimoniales de carácter público, establece las bases para fijar el canon a abonar al Ayuntamiento por la utilización del dominio público y dispone que el tipo de gravamen aplicable es el 5% del valor del bien, para cuyo cálculo ha de tomarse el valor del suelo y de las construcciones del mismo, así como el valor de los bienes que vayan a construirse y que se determinará conforme al programa de actuación que presente el adjudicatario en su oferta.

Sin embargo, teniendo en cuenta el estudio realizado, se llega a la conclusión que la presente concesión demanial lleva asociada unos costes muy elevados respecto a los ingresos estimados a percibir, por lo que establecer un canon al Ayuntamiento según lo descrito en el

artículo 64 de la Ley 25/1998, deriva en la no viabilidad económica del servicio, y, por ende, a la imposibilidad de poner en marcha los servicios objetos del presente contrato.

Por ello, se establece un canon mínimo anual a abonar por el concesionario de 1.000,00 € a partir del séptimo año, cantidad económica justificada en el párrafo anterior, de tal forma que la viabilidad económica no se vea afectada en ningún momento.

Los licitadores podrán mejorar el canon mínimo establecido a favor del Ayuntamiento ofertando una mayor cuantía económica anual.

El canon anual que resulte de la adjudicación del contrato será objeto de actualización en las anualidades siguientes en el porcentaje que establezca el Índice General Nacional de Precios al Consumo vigente o el índice que en el futuro lo sustituya.

Dado que no es posible determinar cómo será la variación del IPC durante los años de la duración del contrato, para el cálculo de las proyecciones de la presente memoria justificativa se ha tenido en cuenta un canon al Ayuntamiento de 1.000,00 € desde el séptimo año del contrato, y se ha estimado un incremento porcentual del 1% acumulado durante la duración del mismo.

El devengo del canon se producirá a partir del séptimo año de la formalización de la concesión y se hará efectivo mediante domiciliación bancaria, los días 20 de enero y 20 de julio de cada año.

Si el concesionario no abonase el canon en el plazo establecido, el Ayuntamiento de Torre Pacheco procederá a su cobro por la vía de apremio con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación, aplicando los recargos, costes e intereses de demora que correspondan, entendiéndose que se trata de un ingreso de Derecho Público, y sin perjuicio de las penalidades que procedan, o inicio del expediente de resolución.

10.- PLAZO DE LA CONCESIÓN –DURACIÓN-.

1.- El plazo de la concesión será el fijado en el Anejo I, que en ningún caso podrá superar los 75 años, sin ser susceptibles de prórroga.

El inicio del cómputo se realizará a partir de la formalización por escrito de la concesión administrativa de dominio público en documento administrativo, o si se elevase a escritura pública, desde la formalización en escritura.

2.- El plazo de la concesión quedará interrumpido -suspense- cuando por causa de fuerza mayor sea imposible la ejecución de obras e instalaciones o la utilización de las mismas. Se entenderá por causas de fuerza mayor las enumeradas como tales en la Legislación de Contratos del Sector Público, así como cualquier circunstancia que impida la efectiva utilización al destino autorizado,

tales como situaciones de catástrofe, infortunio público, emergencia, siempre que no tengan su origen en causas imputables al concesionario ni a terceros, quedando el plazo concesional interrumpido hasta que éstas desaparezcan.

La suspensión no genera derecho a indemnización alguna a favor del concesionario.

La suspensión deberá ser solicitada por el concesionario y acordada por el ayuntamiento de forma motivada.

11.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

Serán obligaciones esenciales del concesionario las siguientes:

- 1.- Poner en funcionamiento el servicio, en el plazo máximo fijado en el Anejo I desde la formalización del contrato de concesión.
- 2.- Conservar el dominio público sobre el cual se concede la concesión administrativa y mantenerlo en perfecto estado de conservación, seguridad, ornato, limpieza e higiene hasta que, por extinción de la concesión, deba revertir al ayuntamiento.
- 3.- Destinar el bien al destino adjudicado, no pudiendo destinar las instalaciones a otras actividades distintas salvo autorización municipal, ni aún en el supuesto de que éstas sean compatibles con aquella. Al conceder o denegar la autorización, se tendrá en cuenta especialmente el plazo de concesión que quede vigente, así como si el destino ha supuesto un elemento esencial en la adjudicación.
- 4.- Solicitar y obtener los correspondientes títulos habilitantes preceptivos para realizar las actividades y desarrollar los servicios, previos a su apertura, a la administración que corresponda. Antes de la puesta en marcha el concesionario se lo comunicará al ayuntamiento a los efectos de levantar un acta de puesta en marcha.
El concesionario será responsable de entregar al ayuntamiento una declaración de cumplimiento de las obligaciones medioambientales.
- 5.- Ejecutar a su cargo cuantas medidas correctoras le imponga el ayuntamiento de Torre Pacheco, o cualquier otra Administración pública competente, en relación al mantenimiento y conservación del bien concedido, así como asumir los gastos íntegramente a su cargo.
- 6.- Responder de los daños que puedan irrogarse a terceras personas o a sus bienes, como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de las actividades que se desarrollen durante la vigencia de la concesión.

La concesión de entiende otorgada a riesgo y ventura del concesionario.

7.- Suministrar al ayuntamiento cuando éste lo requiera, cuanta información precise sobre el desarrollo de la actividad, con derecho de inspección de todos los bienes objeto de la concesión, instalaciones y construcciones.

8.- Abandonar y dejar libres, a disposición del ayuntamiento, a la extinción, por cualquier circunstancia, del derecho de concesión, los bienes objeto de la concesión, reconocimiento la potestad de aquel para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.

9.- Al pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones especiales, arbitrios, gravámenes, exacciones de cualquier clase, que sean consecuencia de las actividades desarrolladas por el concesionario.

El adjudicatario vendrá obligado a abonar anualmente, atendiendo a la fecha de devengo, y sin posibilidad de prorrateo el impuesto de bienes inmuebles. Para ello, en aplicación del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, deberá formular las declaraciones catastrales correspondientes, en el plazo de dos meses de la firma del documento de formalización, tramitándose la inclusión de la concesión demanial.

10.- A la suscripción de los seguros que se fijan en el Anejo I.

12.- DERECHOS DEL CONCESIONARIO.

Son los derechos del concesionario:

1.- Utilizar el bien de dominio público local que se concede, hasta su extinción. Se trata de un derecho a usar de forma privativa, limitativa y excluyente la porción del dominio público objeto de la concesión.

Implicará el derecho a gestionar y explotar una actividad sobre el mismo.

2.- Recibir de los servicios técnicos y jurídicos del ayuntamiento la colaboración necesaria en cuanto a la gestión de los títulos habilitantes municipales que sea preceptivo obtener para la construcción de obras e instalaciones y su puesta en funcionamiento.

3.- La concesión no incluye el derecho al concesionario de transmitirla o cederla a terceros ajenos al mismo grupo empresarial, salvo que la cesión afecte sólo a una parte de la actividad desarrollada en el centro y ello sea un uso común en el sector de dicha actividad.

Se permitirá excepcionalmente la transmisión o cesión de la concesión (siempre se producirá la subrogación en la totalidad de los derechos y obligaciones dimanantes de la misma) a otra entidad ajena al grupo empresarial, previa autorización expresa del ayuntamiento, que sólo podrá autorizarla cuando se cumplan los requisitos legales, así como los siguientes:

a) Que se hayan concedido todos los títulos habilitantes para abrir y poner en

funcionamiento de la actividad.

- b) Que el cedente se encuentre al corriente en el pago del canon al ayuntamiento, así como en el cumplimiento de las restantes obligaciones fijadas en el pliego.
- c) Que el nuevo concesionario reúna los requisitos de capacidad, solvencia económica y técnica suficientes, y no esté incurso en causa de prohibición de contratar con la Administración.
- d) Que el adquirente constituya una garantía definitiva de la misma cuantía que la constituida por el concesionario o se subroge en la ya constituida cuando fuere posible.
- e) Que se formalice la transmisión en escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad, debiendo asumir el cedente o el cesionario los gastos derivados.
- f) Que haya transcurrido una quinta parte de su plazo ordinario de duración.
- g) Realizados los trámites anteriores, el adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondían al transmitente.

La cesión de la concesión se hará siempre por un precio cierto, e implicará el abono al Ayuntamiento de Torre Pacheco de una participación municipal equivalente al 5 por 100 de la operación. Dicho pago se materializará una vez autorizada la transmisión y antes de otorgarse la escritura pública.

La cesión se elevará a escritura pública, y no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad, salvo que se acredite previamente la autorización municipal y el abono de la participación. Dentro de los 15 días siguientes al otorgamiento de escritura, el concesionario cedente deberá entregar copia simple en el Ayuntamiento de Torre Pacheco.

La transmisión de acciones o participaciones representativas del capital social de las empresas concesionarias que implique un cambio en el control efectivo en la sociedad concesionaria, estará sometida a autorización del ayuntamiento.

4.- Recibir la indemnización correspondiente en caso de rescate anticipado de la concesión conforme a lo previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

13.- SITUACIÓN DEL AYUNTAMIENTO CONCEDENTE Y DEL CONCESIONARIO DURANTE EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA CONCESIÓN.

1.- Ambas partes quedan obligadas recíprocamente al cumplimiento de sus obligaciones respectivas en los términos y condiciones que resultan del presente Pliego y de la legislación de aplicación.

2.- El bien municipal objeto de la concesión, mantendrá su naturaleza de bien de dominio público local, condición y calificación que adquirirán también las construcciones, obras e instalaciones que

se construyan y los elementos y aparatos que se monten e incorporen sobre el terreno concedido y edificios e instalaciones construidas.

3.- El Ayuntamiento conserva las facultades y prerrogativas que el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por el Real decreto 1.372/1986, de 13 de junio concordantes con las previstas en la legislación básica patrimonial, así como las que le confiere la legislación de contratación administrativa en materia de interpretación, modificación, suspensión y resolución de los contratos y para imponer al concesionario las correcciones pertinentes por razón de las infracciones que cometiere con arreglo al régimen sancionador regulado en este Pliego.

4.- El personal que considere necesario contratar el concesionario estará bajo su dependencia sin relación jurídico-laboral alguna con el ayuntamiento, rigiéndose sus derechos y obligaciones por la legislación laboral y de previsión social, siendo sus retribuciones y las cargas sociales correspondientes de la exclusiva cuenta del concesionario, que el efecto ostentará la calidad de empresa laboral.

5.- El concesionario deberá cumplir respecto del personal las normas laborales que sean de aplicación.

14.- GARANTÍA PROVISIONAL.

Los licitadores para participar en el proceso de licitación deberán constituir y depositar una garantía provisional por el importe fijado en el Anejo I.

El importe se corresponde con el 2 por 100 del valor del dominio público objeto de ocupación, tal como exige el art. 87.3 del Real Decreto 1.372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación del contrato. En todo caso, la garantía será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de las proposiciones hasta la adjudicación de la concesión, y en caso del adjudicatario, responderá además de su proposición hasta que constituya la garantía definitiva.

La garantía podrá prestarse por cualquiera de los modos establecidos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por el que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/EU, de 26 de febrero.

15.- GARANTÍA DEFINITIVA.

1.- El concesionario estará obligado a constituir una garantía definitiva por importe del 3 por 100 del valor del dominio público ocupado, a tenor de lo establecido en el artículo 90 del RBEL, en el plazo de 15 días hábiles contados a partir del siguiente al de la notificación del acuerdo de adjudicación de la concesión.

Igualmente está obligado a constituir una garantía definitiva por importe del 3 por 100 del presupuesto de las obras que hayan de ejecutarse, si las mismas existieran.

Las garantías responderán de cuantas responsabilidades incurra el concesionario frente al ayuntamiento en ejecución de la concesión, conforme a la Ley y al presente Pliego, incluidas las sanciones que pudieran imponerse por el órgano competente y el pago del canon.

En el plazo de 15 días naturales, contados desde la fecha en que se hagan efectivas las penalidades, indemnizaciones o responsabilidades derivadas de la ejecución de la concesión, el adjudicatario deberá reponer o ampliar la garantía en la cuantía que corresponda, incurriendo en caso contrario, en incumplimiento de una obligación esencial, y, en consecuencia, en causa de extinción de la concesión.

Las citadas garantías podrán constituirse en cualquiera de las formas previstas por la Legislación de Contratos del Sector Público.

2.- Cuando, en su caso, se acredite tener efectuadas las obras e instalaciones por valor equivalente a la tercera parte de las comprendidas en la concesión, se devolverá la garantía del 3 por 100 del presupuesto de las obras.

La garantía por importe del 3 por 100 del valor del dominio público ocupado, será de vuelta o cancelada cuando se haya producido el vencimiento del plazo de la concesión y no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la misma, o cuando se declare la resolución de la concesión sin culpa del concesionario, siempre que no existan alguna de las responsabilidades en el cumplimiento de sus obligaciones a exigir al adjudicatario.

16.- DOCUMENTO DE FORMALIZACIÓN.

El concesionario deberá suscribir el correspondiente contrato y aceptar el presente pliego de condiciones como prueba de aceptación de su contenido, dentro del plazo de 15 días hábiles computados desde la fecha de la notificación del acuerdo de adjudicación.

El contrato se elevará a escritura pública del mismo, siendo todos los gastos notariales, registrales o fiscales y cualesquiera otros que pudieran generarse de cuenta del concesionario. En este caso, el concesionario deberá entregar a la administración una copia legitimada y una simple del citado documento en el plazo máximo de dos meses desde su formalización.

Antes de la firma del contrato, el adjudicatario deberá acreditar que se halla al corriente de las cuotas de la Seguridad Social, así como estar al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y Municipal de Torre Pacheco (esta última acreditación se obtendrá de oficio por el ayuntamiento), en los términos establecidos en los artículos 13 y 14 del Real Decreto 1.098/2001, de 12 de octubre. Asimismo, entregará una declaración responsable, manifestando que no incurre en ninguna de las causas de prohibición establecidas en el art. 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, y que cumplen con los requisitos de capacidad fijados en el Código Civil y en la normativa patrimonial.

La concesión administrativa se perfeccionará con su formalización, que será título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad, atendiendo al art. 93.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Si por causas imputables al concesionario no se formaliza en el plazo señalado, el ayuntamiento acordará la incautación de la garantía constituida.

17.- EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.

La concesión se extinguirá, con carácter general, por cualquiera de las causas recogidas en la legislación patrimonial de las Administraciones públicas, y en especial por:

- Extinción de la personalidad jurídica del adjudicatario, o muerte o incapacidad sobrevinida del concesionario individual.
- Por falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación (fusión, absorción, escisión...) de la personalidad jurídica del concesionario.
- Por incurrir el concesionario en alguna de las prohibiciones de contratación establecidas en la Legislación aplicable (Legislación de Contratación y Legislación de Patrimonio).
- Caducidad por vencimiento del plazo previsto para la concesión.
- Rescate de la concesión por razones de interés público, previa indemnización.
- Resolución judicial.
- Mutuo acuerdo.
- Desaparición del bien o agotamiento de su aprovechamiento.
- Desafectación del bien, en cuyo caso se procederá a su liquidación.
- La declaración en concurso o la declaración de insolvencia del concesionario.
- La pérdida sobrevinida de los requisitos para contratar con la Administración, por incurrir el titular en alguna de las prohibiciones de contratación previstas en la Ley de Contratos y la Ley de Patrimonio.

- La concurrencia de fuerza mayor que implique la imposibilidad permanente de explotar la concesión.
- Incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la concesión, declarado por el órgano que otorgó la concesión.

A tales efectos, serán considerados “incumplimientos graves de las obligaciones del titular de la concesión:

- Falta del pago del canon mediante retraso superior a 10 meses desde la fecha tope fijada en este pliego.
- Falta de solicitud de las correspondientes licencias municipales y/o de las autorizaciones de otras administraciones públicas, para la ejecución de las construcciones, obras e instalaciones en su caso, así como para el ejercicio de la actividad.
- No obtener las licencias municipales o autorizaciones de otras Administraciones públicas, dejando caducar los expedientes de forma reiterada.
- No aportar en los plazos concedidos o falsear, datos requeridos por el Ayuntamiento. En caso de incumplimiento de aportación de datos, deberá ser reiterado al menos una vez, con un plazo suficiente de entrega.
- No atender, con la debida diligencia y cuidado, la conservación del dominio público y de las obras e instalaciones, desatendiendo los requerimientos que a tales efectos sean formulados por el ayuntamiento.
- La falta de adaptación de las obras e instalaciones a la normativa obligatoria que en el futuro se apruebe.
- La concurrencia de catástrofe o fuerza mayor que implique la imposibilidad permanente de realizar la actividad prevista en la concesión.
- El abandono del concesionario.
- La modificación de la concesión impuesta por el ayuntamiento por razones de interés público para atender causas imprevistas, en el caso en que ésta no sea aceptada por el concesionario.
- La transmisión de la concesión, o de acciones o participaciones del capital social de la sociedad en un porcentaje que implique cambio de control efectivo, sin la previa autorización del ayuntamiento.
- No cumplir íntegramente con las condiciones ofertadas y que han sido tenidas en cuenta como criterio de adjudicación.

La extinción de la concesión por alguna de estas causas, no dará derecho a indemnización alguna al concesionario.

La extinción de la concesión deberá ser acordada por el órgano competente, de oficio o a instancia del concesionario, previa la tramitación del procedimiento contradictorio previsto para la resolución de contratos en la legislación contractual.

Cuando se produzca por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente pactado y estipulado por ellas.

En los casos de extinción de la concesión por causa imputable al concesionario, le será incautada la garantía definitiva y deberá, además, indemnizar al ayuntamiento por los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

La determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar el concesionario se llevará a cabo por el órgano competente en decisión motivada previa atendiendo, entre otros factores, a los mayores gastos que ocasione al ayuntamiento.

En todo caso el acuerdo de extinción contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida.

18.- RESCATE DE LA CONCESIÓN.

1.- El Ayuntamiento se reserva el derecho de rescatar la concesión antes de su vencimiento, si lo justificasen circunstancias sobrevenidas de interés público.

Salvo cuando el rescate esté basado en motivo imputable a culpa o dolo del concesionario, procederá el resarcimiento de daños e indemnización de perjuicios, de acuerdo con las normas vigentes en la materia.

2.- En el caso que el ayuntamiento apruebe el rescate, el concesionario se compromete a abandonar y dejar libre a disposición del ayuntamiento el terreno y las construcciones, obras e instalaciones construidas en el plazo de 1 año contado a partir de la notificación del acuerdo municipal, o de 6 meses, si el rescate se justifica por motivos de catástrofe o calamidad pública, infortunio público, grave riesgo o situación de emergencia. De no hacerlo así, perdería automáticamente el derecho al resarcimiento e indemnización establecidos en este artículo.

19.- REVERSIÓN. FACULTAD DE DEJAR SIN EFECTO LA CONCESIÓN.

1.- Al extinguirse la concesión, sea cual fuere la causa, el bien objeto de la concesión y la totalidad de las obras, construcciones e instalaciones fijas que se han ejecutado sobre el mismo, revertirán y se entregarán al ayuntamiento gratuitamente en buen estado de conservación y funcionamiento salvo los deterioros normales motivados por el uso durante el tiempo de la concesión y, libres de cualquier clase de cargas y gravámenes, sin que el ayuntamiento tenga que abonar al concesionario cantidad

alguna, salvo los supuestos de extinción de la concesión por rescate o por otra causa imputable al ayuntamiento.

El titular de la concesión, por su parte, podrá retirar todos los bienes, muebles y elementos existentes que no estén unidos de manera fija a la construcción o instalación, de modo que puedan separarse sin que se produzca quebrantamiento ni deterioro de la misma.

2.- Con al menos 6 meses de antelación a la finalización del plazo de concesión, el ayuntamiento designará los técnicos para inspeccionar el estado de conservación y uso en que se encuentran las obras, construcciones e instalaciones, levantando acta del estado las construcciones e instalaciones, y adoptando las disposiciones encaminadas a que la entrega de los bienes se verifique en las condiciones convenidas.

El acto de entrega, que se producirá dentro del plazo de 20 días naturales a contar desde la fecha de terminación de la concesión, implicará el levantamiento de un acta firmada por el concesionario, un representante del ayuntamiento, la intervención municipal y un técnico municipal.

3.- En caso de que el concesionario no deje libre y a disposición del ayuntamiento las construcciones, obras e instalaciones objeto de la reversión, el ayuntamiento procederá a desahuciar en vía administrativa al concesionario, iniciando el procedimiento una vez extinguido su título concesional, con la exigencia de las responsabilidades correspondientes.

20. MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN.

Durante la vigencia de la concesión, y cuando así lo exija el interés público, de oficio, el órgano competente podrá acordar la modificación del contenido de la concesión, debiendo, en su caso, indemnizar al concesionario por los daños y perjuicios sufridos, de acuerdo con lo previsto en la LPAP y, supletoriamente, en la legislación de expropiación forzosa.

El órgano competente sólo podrá introducir modificaciones en la concesión por razones de interés público y para atender a causas imprevistas, justificando debidamente su necesidad en el expediente. Estas modificaciones no podrán afectar a las condiciones esenciales de la concesión.

La modificación será causa de extinción de la concesión cuando no sea aceptada por el concesionario.

21.- RÉGIMEN SANCIONADOR.

1.- El ayuntamiento de Torre Pacheco podrá imponer sanciones al concesionario por incumplimiento de sus obligaciones.

2.- Se considera infracción toda acción u omisión en la que incurra el concesionario, calificada como tal en la Legislación del Estado, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en las

Ordenanzas y Reglamentos del ayuntamiento de Torre Pacheco, y en el presente pliego, y que resulten de aplicación por razón de la materia.

En particular se consideran infracciones de la concesión las previstas en el artículo 192 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, o de la legislación futura que la sustituya.

3.- Las infracciones en que puede incurrir el concesionario se clasifican en leves, graves y muy graves, ponderando la gravedad de la falta, la incidencia o reiteración de la misma, cuantía de los daños producidos y beneficio obtenido por el infractor.

1. Son infracciones muy graves:

- a) La producción de daños en bienes de dominio público, cuando su importe supere la cantidad de un millón de euros.
- b) La usurpación de bienes de dominio público.

2. Son infracciones graves:

- a) La producción de daños en bienes de dominio público, cuando su importe supere la cantidad de 10.000 euros y no exceda de 1.000.000 de euros.
- b) La realización de obras, trabajos u otras actuaciones no autorizadas en bienes de dominio público, cuando produzcan alteraciones irreversibles en ellos.
- c) La retención de bienes de dominio público una vez extinguido el título que legitima su ocupación.
- d) El uso común especial o privativo de bienes de dominio público sin la correspondiente autorización o concesión.
- e) El uso de bienes de dominio público objeto de concesión o autorización sin sujetarse a su contenido o para fines distintos de los que las motivaron.
- f) Las actuaciones sobre bienes afectos a un servicio público que impidan o dificulten gravemente la normal prestación de aquél.
- g) El incumplimiento del deber de comunicar la existencia de saldos y depósitos abandonados, conforme al artículo 18 de esta ley.
- h) El incumplimiento de los deberes de colaboración y cooperación establecidos en los artículos 61 y 63 de esta ley.
- i) La utilización de bienes cedidos gratuitamente conforme a las normas de la sección 5.ª del capítulo V del título V de esta ley para fines distintos de los previstos en el acuerdo de cesión.

3. Son infracciones leves:

- a) La producción de daños en los bienes de dominio público, cuando su importe no exceda de 10.000 euros.
- b) El incumplimiento de las disposiciones que regulan la utilización de los bienes destinados a un servicio público por los usuarios del mismo.
- c) El incumplimiento de las disposiciones que regulan el uso común general de los bienes de dominio público.
- d) El incumplimiento del deber de los titulares de concesiones o autorizaciones de conservar en buen estado los bienes de dominio público.
- e) El incumplimiento de los deberes de colaboración establecidos en el artículo 62 esta ley.
- f) Cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ley.

Todas las infracciones serán sancionadas mediante la instrucción de expediente contradictorio en el que se exigirá una resolución iniciando el expediente, justificación de la infracción cometida con los informes que procedan, constanding en todo caso el informe del responsable del contrato, y un informe jurídico, la apertura de un periodo de audiencia, y en su caso, de un periodo de pruebas, siguiendo el procedimiento general establecido en la Legislación del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Las sanciones y las multas en particular, se aplicarán sin perjuicio de la extinción o revocación de la concesión si procede.

Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses.

Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.

El importe de las sanciones será:

- 1.- Para las infracciones leves: entre el 1 y el 5 % del canon anual.
- 2.- Para las infracciones graves: entre el 10 y el 20 % del canon anual.
- 3.- Para las infracciones muy graves: entre el 25 y el 50 % del canon anual.

Para graduar la cuantía de la multa se atenderá al importe de los daños causados, al valor de los bienes o derechos afectados, a la reiteración por parte del responsable y al grado de culpabilidad de este. Se considerará circunstancia atenuante, que permitirá reducir la multa un 20 por 100, la corrección por el infractor de la situación creada por la comisión de la infracción en el plazo que se señale en el correspondiente requerimiento.

El ayuntamiento, previo apercibimiento, podrá además imponer a la concesionaria multas coercitivas cuando persista en el incumplimiento de sus obligaciones. El importe diario de la multa no será inferior a 100 € ni superior a 300 €. Estas cuantías se actualizarán anualmente con el incremento del IPC.

Para la percepción de las sanciones podrá utilizarse la vía de apremio, sin perjuicio de la incautación de la garantía definitiva cuando proceda.

Con independencia de la sanción, cuando se produjesen daños al dominio o a las instalaciones, y no sean como consecuencia de casos fortuitos o fuerza mayor, la administración podrá exigir la restauración y reposición de los elementos dañados a su estado anterior, con la indemnización de los daños irreparables y perjuicios causados, en el plazo que en cada caso se fije en la resolución correspondiente. El importe de las indemnizaciones se fijará ejecutoriamente por el órgano competente para imponer la sanción.

22.- RESOLUCIÓN DE INCIDENCIAS QUE SURJAN DURANTE LA CONCESIÓN.

Las incidencias que surjan entre el ayuntamiento y el concesionario en la ejecución de la concesión por diferencias en la interpretación de lo convenido o por la necesidad de modificar sus condiciones, se tramitarán mediante expediente contradictorio, que comprenderá, preceptivamente, las actuaciones siguientes:

- Propuesta del ayuntamiento o petición del concesionario.
- Audiencia del concesionario e informe del servicio competente a evacuar en ambos casos en un plazo de diez días hábiles.
- Resolución motivada del órgano competente y subsiguiente notificación al concesionario.
- La tramitación de las incidencias no determinará la suspensión del plazo concesional.

23.- HIPOTECA DE LA CONCESIÓN.

El adjudicatario no podrá hipotecar el derecho real de concesión.

24.- RÉGIMEN DE IMPUGNACIÓN.

Los acuerdos que se adopten en el ámbito del presente procedimiento de concesión demanial serán susceptibles de ser impugnados mediante recurso administrativo potestativo de reposición, de conformidad con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; así como mediante recurso contencioso-administrativo ante el

Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Cartagena que por turno corresponda, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

ANEJO I

1º.- OBJETO.

2º.- ÓRGANO COMPETENTE.

3º.- GARANTÍA PROVISIONAL.

4º.- GARANTÍA DEFINITIVA.

5º.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES DE PARTICIPACIÓN.

6º.- SEGUROS.

7º.- SOLVENCIA.

8º.- PLAZO DE SOLICITUD DEL TÍTULO HABILITANTE.

9º.- PLAZO DE PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO.

10º.- PLAZO DE DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.

11º.- CANON.

12º.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

13º.- MESA DE CONTRATACIÓN.

ANEJO I. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA CONTRATACIÓN.

1º.- OBJETO.

NOMBRE	Centro de mayores y centro de día de Balsicas
NATURALEZA	Urbana.
SITUACIÓN	C/ Manuel Pícolo 1 de Balsicas
LINDEROS	Sur: Av. Región de Murcia. Norte: Calle Victorio Nicolás Este: Calle Antonio Nicolás. Oeste: Zona verde.
SUPERFICIE	872'30 m ²
FECHA DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIO	08/07/2020
CALIFICACIÓN	Demanal. Equipamientos colectivos.
TITULO DE ADQUISICIÓN	Mandato administrativo Nº Protocolo 572/1988, de la notaría de Juan Isidro Gancedo del Pino.
INSCRIPCIÓN EN REGISTRO (registro de la propiedad de Torre Pacheco) Finca; Tomo; Libro; Folio; Alta	Finca: 45407 Tomo: 2866 Libro: 695 Folio: 111 Alta: 1
Código Registral Único / Identificador único de Finca Registral	CRU o IDUFIR: 30030000889481
REFERENCIA CATRASTRAL BIEN INMUEBLE	0176801XG8707E0001PD

DESTINO	<ul style="list-style-type: none"> - Espectáculos y salas de reuniones en todas sus clases, en categorías 1ª, 2ª y 3ª y en todos sus grados. - Socio-cultural y docente, en todas sus clases, categorías y grados. - Asistencial en todas sus clases, categorías 1, 2 y 3 y en todos sus grados. - Sanitario en todas sus categorías. - Deportivo en todas sus categorías. - Religioso en todas sus categorías. - Esparcimiento y zonas libres, en sus clases 3 y 4 y situaciones 1,2 y 3.
DERECHOS REALES CONSTITUIDOS	No constan.
DERECHOS REALES DE GRAVAMEN	No constan.
DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS	No constan.
FECHA DE ADQUISIÓN	07/06/1988.
COSTO DE ADQUISICIÓN	Adquirido por donación.
VALOR EN VENTA DEL INMUEBLE ¹	629.810,72 €
FRUTOS Y RENTAS	No constan.
VALOR EN VENTA DE LA CONCESIÓN	259.768,93€ (20 años)

2º.- ÓRGANO COMPETENTE.

Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torre Pacheco.

3º.- GARANTÍA PROVISIONAL.

Para tomar parte en la licitación deberá constituirse una garantía provisional por un importe de 12.596,21 euros, correspondiente al 2 por 100 del valor del dominio público objeto de ocupación.

4º.- GARANTÍA DEFINITIVA.

El concesionario estará obligado a constituir una garantía definitiva por importe del 3 por 100 del valor del dominio público ocupado, esto es 18.894,32 euros, a tenor de lo establecido en el artículo 90 del RBEL, en el plazo de 15 días hábiles contados a partir del siguiente al de la notificación del acuerdo de adjudicación de la concesión.

5º.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

Las ofertas se presentarán en el plazo de los 30 días naturales contados desde la publicación del anuncio en la Plataforma de Contratación del Sector Público, que coincidirá con la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, tramitándose el resto del procedimiento exclusivamente a través de esta plataforma, teniendo en consecuencia la licitación carácter electrónico.

Las proposiciones se presentarán en tres sobres:

SOBRE A: Documentación administrativa

SOBRE B: Documentación cuya ponderación depende de juicios de valor.

SOBRE C: Proposición económica (canon) y documentación cuantificable de forma automática.

6º.- SEGUROS.

De forma previa a la formalización de la concesión, el adjudicatario deberá disponer a su cargo las siguientes pólizas de seguro:

a) Póliza de responsabilidad civil: Póliza que cubra las posibles responsabilidades civiles, en las que, como consecuencia de la prestación del servicio pueda incurrir frente a terceros, tanto de las directamente imputables al concesionario como en general de toda persona que participe en la prestación del servicio.

El capital mínimo asegurado deberá de ser igual o superior a 600.000 euros por siniestro, sin franquicia superior a 1.000 €

b) Póliza de daños materiales: Póliza que cubra los daños que puedan sufrir los bienes objeto de concesión por cualquier riesgo, incluido incendio, sin franquicia superior a 10.000 €

c) Todos los seguros obligatorios por Ley o por convenio colectivo: seguro de accidentes de trabajo y seguros sociales del personal; seguro de vehículos propios.

Las pólizas estarán vigentes durante la totalidad del periodo concesional.

Las pólizas se suscribirán con compañías de seguros autorizadas a operar en España, y debidamente inscritas en la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Cualquier cambio o modificación de las pólizas requerirá previo consentimiento expreso del Ayuntamiento de Torre Pacheco. Si presentado el cambio y solicitud de dicho consentimiento, si el Ayuntamiento de Torre Pacheco no contestare en 20 días hábiles, se entenderá que ha prestado su consentimiento.

El Ayuntamiento de Torre Pacheco podrá solicitar copia de las pólizas y justificación de su abono mediante certificación del asegurador en cualquier momento. El concesionario será responsable de soportar la franquicia, en su caso.

7º.- SOLVENCIA.

Requisitos mínimos de solvencia económica y financiera, se podrá acreditar a través de cualquiera de los siguientes:

- a) Acreditar una cifra anual de negocios en la actividad de ejecución de servicios, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos años (o desde la fecha de inicio de actividad de la empresa si es menor) por importe igual o superior al valor anual medio del contrato, prórrogas excluidas. La acreditación de este requisito se realizará mediante la presentación de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil.
- b) Tener un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales con una cobertura igual o superior a una vez y media el importe del contrato; la póliza deberá estar vigente a fecha del final del plazo para presentar ofertas y deberá aportar además el compromiso de su renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de su cobertura durante toda la ejecución del contrato y su plazo de garantía, en caso de resultar adjudicatario. La acreditación de este requisito se realizará mediante la presentación de la póliza del correspondiente seguro.

En todo caso, la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público acreditará las condiciones de solvencia económica y financiera del empresario, de acuerdo con los datos reflejados en dicho Registro, salvo prueba en contrario.

Para acreditar la solvencia necesaria para celebrar este contrato, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la duración de la ejecución

del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar.

Requisitos mínimos de solvencia técnica y profesional.

Se acreditará con una relación de los principales contratos de características similares al que es objeto de la licitación, ejecutados por el licitador en los TRES últimos ejercicios, acompañadas de certificados o informes de buena ejecución. Se entenderá por “contratos similares” aquellos cuyas prestaciones sean coincidentes al menos en un 50% a las que son objeto del lote/lotes o contrato al que se concurre y su importe alcance también ese porcentaje, circunstancia esta que tendrá que acreditar el interesado.

La empresa adjudicataria deberá justificar que dispone de recursos humanos y técnicos suficientes para ejecutar las prestaciones objeto del contrato, sin que esta actividad suponga la afectación de la totalidad de sus recursos.

Cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a 3 años, su solvencia técnica y profesional se acreditará al menos por dos, de los siguientes medios:

- a) Declaración indicando el personal técnico u organismos técnicos, estén o no integrados en la empresa, de los que esta disponga para la ejecución del proyecto, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.
- b) Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables del proyecto, así como de los técnicos encargados directamente de la misma.
- c) Indicación de las medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al ejecutar el contrato.
- d) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y del número de directivos durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.
- d) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución del proyecto, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.
- e) Capacidad técnica del empresario y, si fuese necesario, sobre los medios de estudio, de investigación de que disponga y sobre las medidas de control de la calidad.

8º.- PLAZO DE SOLICITUD DEL TÍTULO HABILITANTE DE LAS OBRAS.

No procede.

9º.- PLAZO DE PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO.

El adjudicatario se compromete a la puesta en marcha del Centro de Día en un plazo máximo de seis (6) meses desde la adjudicación del contrato, tiempo prudencial que el adjudicatario necesita para realizar las gestiones requeridas con el IMAS.

10º.- PLAZO DE DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.

El plazo fijado para la duración del contrato estará supeditado al estudio de viabilidad que se ha desarrollado en este documento, con una duración máxima de diez (10) años. Su cómputo se iniciará a partir de la firma del contrato.

El contrato podrá prorrogarse por mutuo acuerdo entre las partes, antes de su finalización, por un periodo de diez (10) años. Lo que implica un cómputo total de 10 + 10 años para la concesión de estos servicios.

En el supuesto de denuncia del contrato por alguna de las partes, el adjudicatario quedará en situación de prórroga forzosa y prestando el servicio, hasta que quede nuevamente cubierto, durante un plazo máximo de seis meses.

11º.- CANON.

La utilización privativa del dominio público genera la obligación en el concesionario de abonar el correspondiente canon al Ayuntamiento por la utilización del dominio público. El artículo 64 de la Ley 25/1998, de modificación de régimen legal de las tasas estatales y locales y de reordenación de las prestaciones patrimoniales de carácter público, establece las bases para fijar el canon a abonar al Ayuntamiento por la utilización del dominio público y dispone que el tipo de gravamen aplicable es el 5% del valor del bien, para cuyo cálculo ha de tomarse el valor del suelo y de las construcciones del mismo, así como el valor de los bienes que vayan a construirse y que se determinará conforme al programa de actuación que presente el adjudicatario en su oferta.

Sin embargo, teniendo en cuenta el estudio realizado, se llega a la conclusión que la presente concesión demanial lleva asociada unos costes muy elevados respecto a los ingresos estimados a percibir, por lo que establecer un canon al Ayuntamiento según lo descrito en el artículo 64 de la Ley 25/1998, deriva en la no viabilidad económica del servicio, y, por ende, a la imposibilidad de poner en marcha los servicios objetos del presente contrato.

Por ello, se establece un canon mínimo anual a abonar por el concesionario de 1.000,00 € a partir del séptimo año, cantidad económica justificada en el párrafo anterior, de tal forma que la viabilidad económica no se vea afectada en ningún momento.

Los licitadores podrán mejorar el canon mínimo establecido a favor del Ayuntamiento ofertando una mayor cuantía económica anual.

El canon anual que resulte de la adjudicación del contrato será objeto de actualización en las anualidades siguientes en el porcentaje que establezca el Índice General Nacional de Precios al Consumo vigente o el índice que en el futuro lo sustituya.

Dado que no es posible determinar cómo será la variación del IPC durante los años de la duración del contrato, para el cálculo de las proyecciones de la presente memoria justificativa se ha tenido en cuenta un canon al Ayuntamiento de 1.000,00 € desde el séptimo año del contrato, y se ha estimado un incremento porcentual del 1% acumulado durante la duración del mismo.

12º.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Criterios cuantificables de forma automática mediante aplicación de fórmulas matemáticas (Hasta 57 puntos).

a) Propuesta de aumento en el canon al Ayuntamiento: de 0 a 20 puntos.

El canon inicial mínimo a tener en cuenta es el resultante del estudio económico, siendo este de un importe de 1.000 €, mejorable al alza.

Por tanto, el presente criterio se puntuará de la siguiente forma:

- El máximo de puntuación (20 puntos) al licitador que oferte el máximo canon inicial.

$$\frac{PE = 20 \times O_i}{O_{min}}$$

En donde:

PE = puntuación de la oferta a valorar.

O_i = Oferta a valorar.

O_{min} = Mejor oferta presentada a la licitación

b) Fecha de inicio de pago del canon al Ayuntamiento: de 0 a 10 puntos.

La fecha de inicio de pago del canon al Ayuntamiento establecida en el estudio económico es en el año 7, por lo que se valorará el anticipo de inicio de pago del canon respecto a dicha fecha, mediante la siguiente puntuación, hasta un máximo de 10 puntos:

- Se satisface el canon al Ayuntamiento desde el año 1: 10 puntos.
- Se satisface el canon al Ayuntamiento desde el año 2: 8,40 puntos.
- Se satisface el canon al Ayuntamiento desde el año 3: 6,70 puntos.
- Se satisface el canon al Ayuntamiento desde el año 4: 5 puntos.
- Se satisface el canon al Ayuntamiento desde el año 5: 3,40 puntos.
- Se satisface el canon al Ayuntamiento desde el año 6: 1,70 puntos.
- Se satisface el canon al Ayuntamiento desde el año 7: 0 puntos.

Por lo tanto, si no se inicia el pago del canon con anterioridad a lo establecido en el estudio económico, es decir, al año 7, la oferta recibirá cero puntos.

Se deja constar que la finalización del pago del canon al Ayuntamiento coincidirá con la finalización del contrato, independientemente de su fecha de inicio, no pudiendo ser en ningún caso menor a la duración de dicho contrato.

c) Mejoras en el vehículo de transporte de personas adaptado destinado a la ejecución del contrato (5 puntos).

Se valorará hasta un máximo de 5 puntos al licitador que oferte mejoras sobre las características exigidas al vehículo destinado al desarrollo del contrato. Estas mejoras están principalmente orientadas al distintivo ambiental del vehículo, asignando una mayor puntuación a aquellos que sean más respetuosos con el medio ambiente:

- Vehículo de 9 plazas, adaptado según especificaciones de Pliego Técnico, nuevo y con Etiqueta ECO: 5 puntos.
- Vehículo de 9 plazas, adaptado según especificaciones de Pliego Técnico, que no supere los 5 años de antigüedad y con Etiqueta ECO: 3 puntos.
- Vehículo de 9 plazas, adaptado según especificaciones de Pliego Técnico, que no supere los 5 años de antigüedad y con Etiqueta C: 1 puntos.
- Vehículo de 9 plazas, adaptado según especificaciones de Pliego Técnico, que no supere los 10 años de antigüedad y con Etiqueta C: 0 puntos.

Por lo tanto, aquellos licitadores que oferten un vehículo de las características expresas en el Pliego Técnico, sin adición de ninguna de las mejoras descritas, recibirán una puntuación de cero puntos.

d) Ampliación en el horario del personal (Hasta 3 puntos)

La puntuación se asignará proporcionalmente en función de mayor número de horas ampliadas por profesionales.

e) 1.5. Ampliación de la franja horaria de apertura del Servicio de Centro de día (de 8 a 20h), (hasta 3 puntos)

Se concederá 1 punto por cada hora de ampliación.

f) Oferta de horas de servicio de rehabilitador/fisioterapeuta, destinados a casos designados por Servicios Sociales, (hasta 5 puntos)

La puntuación se asignará proporcionalmente en función de mayor número de horas ampliadas por profesionales.

Se concederá 1 punto por cada bloque de 10 horas mensuales.

g) Oferta de servicio de manutención destinados a casos y/o situaciones de especial necesidad designados por Servicios sociales, sin coste alguno, (hasta 5 puntos)

Se concederá 1 punto por cada bloque de 22 menús mensuales.

h) Productos de apoyo y ayudas técnicas del servicio (andadores, grúas de transferencia bipedestación, sillas de ruedas, sillas de baño geriátrico etc.) asignando un presupuesto anual detallado a los mismos. (Se concederá 1 punto por cada bloque de 300€ del valor presupuestado)

Hasta 6 puntos

Todas las mejoras deberán ir cuantificadas y valoradas económicamente y deberán estar relacionadas y ser de interés para los servicios ofertados

Criterios de juicio de valor (Hasta 43 puntos).

Las empresas licitadoras presentarán una memoria que contenga todos los apartados del proyecto de prestación de los servicios, plan medioambiental y condiciones especiales durante la ejecución del contrato que siga el esquema establecido posteriormente, para facilitar su valoración. La memoria no podrá tener una extensión superior a 40 páginas por una sola cara, sin anexos, escritos en letra tipo Arial, Times New Roman o similar, de tamaño mínimo 12 e interlineado sencillo.

La distribución de la puntuación de este apartado se hará de manera proporcional en todos los aspectos de valoración enunciados, atribuyéndole la calificación de:

Calificación	Ponderación (%)	Criterio
--------------	-----------------	----------

Muy buena	100%	Cuando se realice un estudio detallado del aspecto en cuestión y se propongan medidas de actuación adecuadas, precisas, bien definidas y/o innovadoras.
	75%	Cuando el estudio y propuesta en relación con el elemento a valorar sea detallado, y se propongan algunas medidas de actuación precisas y/o innovadoras.
Regular	50%	Cuando se limite a un somero estudio de los servicios y/o se realicen aportaciones de actuación escasas y/o poco precisas.
Mala	25%	Cuando se mejoren muy escasamente los aspectos a valorar por encima de los mínimos exigidos en la documentación técnica que defina el objeto del contrato.
Muy mala	0%	Cuando no se mejoren ninguno de los aspectos a valorar por encima de los mínimos exigidos en la documentación técnica que defina el objeto del contrato.

a) Proyecto de gestión (De 0 a 40 puntos).

- La estructura del Proyecto tratará, necesariamente y de forma diferenciada, los siguientes apartados:

a) Servicios objeto de prestación: Hasta 20 puntos.

Deberá detallar para cada servicio los medios personales que se aplicarán y los procedimientos a seguir, distinguiendo:

A- Servicios básicos

- B- Servicios especializados
- C- Programas de intervención concretos
- D- Servicio de manutención (con propuestas de menús variados y equilibrados)
- E- Otros servicios complementarios

E.1-Propuesta de organización del transporte teniendo en cuenta el número de personas usuarias, los tiempos máximos de desplazamiento, la horquilla de los horarios de los servicios y la ubicación del centro.

E.2-Actividades y terapias innovadoras a mayores. Propuestas detalladas de formas de prestación. Estrategias de trabajo con personas con dificultades de autonomía y dependencia, incluidas personas con deterioro cognitivo.

E.3-Sistemas de seguimiento diario de las actividades realizadas con las personas beneficiarias. Si se aporta algún sistema de seguimiento en tiempo real por las familias de las mismas, deberá constar descrito de forma detallada el sistema de que se trate la especificación de los recursos tecnológicos y se garantizarán los medios que sean necesarios para su correcto funcionamiento en los centros.

b) Estructura de los servicios: Hasta 20 puntos.

Deberá indicar el organigrama y la organización horaria de los servicios y el personal. Se valorará la gestión y organización del servicio, que deberá explicitarse de forma detallada y clara y que contendrá al menos:

- A- Definición de responsabilidades en la organización del personal y distribución de las jornadas, así como a la gestión de las sustituciones de personal que fueran necesarias.
- B- Medios materiales que aportarán para la ejecución del contrato además de los exigidos, en el Anexo I del PPTP.
- C- Mecanismos de evaluación de la satisfacción de las personas usuarias y familias. Métodos de evaluación de la calidad del programa y definición de los estándares de calidad que la empresa licitante se compromete a mantener durante toda la vigencia del contrato.
- D- Gestión del personal de la empresa contratista a efectos de ejecución del presente contrato. Técnicas para mejorar la motivación del personal. Canales internos de comunicación. Mecanismos de supervisión y evaluación del personal por parte de la empresa contratista y medidas correctoras. Metodología de control de puntualidad y absentismo.

B) Plan de ejecución medioambiental (De 0 a 3 puntos).

Las empresas licitadoras **deberán presentar** un plan o programa en el que se analicen y realicen propuestas concretas de medidas de gestión medioambiental que se compromete a implantar

durante la ejecución de los trabajos, por encima de las que se determinen como de obligatorio cumplimiento, en relación con los aspectos siguientes:

1) Identificación de los trabajos a realizar en el contrato que pueden generar impactos medioambientales, y las medidas correctoras o compensatorias propuestas: minimización en el empleo de agua o utilización de aguas depuradas; empleo de maquinaria y herramientas menos contaminantes; medidas de reducción de consumo.

de energía y combustible, y menores emisiones de CO2 de los mismos, tratamiento de residuos, y específicamente tratamiento de residuos sanitarios, etc.

13º.- CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

Al amparo de lo previsto en el artículo 202 de Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, se establece como condición especial de ejecución del contrato las siguientes:

a) El adjudicatario deberá garantizar, respecto de las personas trabajadoras vinculadas a la ejecución del contrato, el cumplimiento de los convenios colectivos sectoriales y territoriales aplicables vigentes en materia laboral, de seguridad social y de seguridad y salud en el trabajo, incluyendo las condiciones salariales de los trabajadores conforme al citado convenio

b) El adjudicatario establecerá medidas que faciliten la conciliación de la vida laboral, personal y familiar del personal adscrito a la ejecución del contrato ; entre otras:

-Flexibilidad de los horarios laborales de entrada y salida en el trabajo y de las pausas o descanso para la comida, café, etc.

-Realización de la formación interna de la organización en horario laboral, o bien, en parte de éste.

-No celebrará reuniones en tiempos límites de descanso.

c) La empresa adjudicataria deberá impartir formación específica al personal directamente relacionado con la ejecución del contrato, con un mínimo de 20 horas anuales, que deberá ser impartida dentro del horario laboral ,sin que ello afecte al salario del trabajador. Esta formación no estará relacionada con aquella que la empresa está obligada a garantizar al trabajador por disposición legal, como puede ser la formación en Prevención de Riesgos Laborales. La formación se hará siempre de acuerdo al Estatuto de los Trabajadores.

d) Para la contratación de personal deberá tener en cuenta a solicitantes con dificultades de acceso al mercado laboral; al menos en un 20% (prioritariamente mujeres víctimas de violencia

de género). Esta condición deberá acreditarla mediante la presentación de los nuevos contratos de trabajo.

e) Al menos un 50% de la plantilla total deberá ser personal indefinido.

f) En el caso de subcontratación, deberá realizarla con empresas de economía social (cooperativas SSL, empresas de inserción y centros especiales de empleo), autónomos y/o micropymes.

14º.- MESA DE CONTRATACIÓN.

La composición de la mesa de contratación se ha fijado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 16 de noviembre del año 2021, publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia nº 8, de 12 de enero del año 2022.

El Secretario de la Corporación,

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EN LA CONCESIÓN DEMANIAL, MEDIANTE CONCURSO, DEL EDIFICIO CENTRO DE DÍA DE BALSICAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS “SERVICIOS DE CENTRO DE DÍA”

CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO

El Presente Pliego tiene por objeto describir la concesión demanial que servirá de base a la actividad de Atención a Personas Mayores en el Centro de Día de Balsicas y establecer las obligaciones, condiciones técnicas y actividades específicas que deben ser asumidas y desarrolladas por la Empresa que pueda ser adjudicataria de la prestación del mismo.

Los Centros de Día, concebidos como equipamiento especializado, de carácter socio-rehabilitador y de estancia diurna para mayores de autonomía reducida, constituyen un recurso adecuado para conseguir los objetivos de mantener y/ o recuperar la autonomía de la persona mayor, mantenerla en su medio familiar y comunitario, evitando su institucionalización, y apoyar a las familias que atienden a sus mayores.

CLÁUSULA SEGUNDA. – DESCRIPCIÓN DEL BIEN SUJETO A CONCESIÓN

El bien se encuentra localizado en la calle Manuel Pícolo número 1 de Balsicas (Torre Pacheco, Murcia). La finca registral es la 45407 de Torre Pacheco. La parcela catastral es la 0176801XG8707E y tiene una superficie total de 2.613 m². La referencia catastral del bien inmueble es la 0176801XG8707E0001PD.

La parcela en la que se encuentra el bien inmueble, linda por el noreste con PARCELA CATASTRAL 0176802XG8707E, por el oeste con una zona verde, por el norte con la calle Victorio Nicolás y por el sur con la avenida de la Región de Murcia.

El suelo donde se encuentra el bien inmueble está calificado como suelo urbano, y el uso registrado del mismo es ocio y hostelería. El año de construcción data de 1988.

La superficie útil del bien inmueble al completo es de 726,67 m², sin embargo, para el presente contrato solamente será objeto de concesión una parte del mismo relativa únicamente a las instalaciones del Centro de Día, sin tener en cuenta el resto de las estancias del bien.

Las estancias que forman parte de la presente concesión son las siguientes: Salón, aseo geriátrico, aseo femenino, aseo masculino, enfermería, almacén, hall, conserjería, dirección, administración, vestuario femenino, vestuario masculino y sala de fisioterapia-gerontogimnasia. El total de estas estancias ocupa una superficie de 279,10 m².

En el *ANEXO II* se adjunta un plano de distribución de la planta completa del bien inmueble del que se pueden deducir las estancias que no son objeto de la concesión y las que lo son.

En el *ANEXO III* se incluye la tasación realizada del bien inmueble al completo con toda la información relevante con respecto al mismo.

Finalmente, en el *ANEXO IV* se incluye un informe técnico de cálculo del valor proporcional del bien que sí es objeto de la presente concesión. Este informe se ha realizado con arreglo a la tasación incluida en el *ANEXO III*.

No se incorpora inventario de bienes ya que el inmueble se entregará vacío al adjudicatario de la concesión.

CLÁUSULA TERCERA. – CONCEPTOS

El Servicio de Centro de Día que forma parte de la concesión demanial objeto de este contrato, constituye un recurso socio-sanitario y de apoyo familiar, que ofrece, durante el día, atención a las necesidades personales básicas, terapéuticas y socioculturales a aquellas personas afectadas por diferentes grados de dependencia o discapacidad, promoviendo su autonomía y la permanencia en su entorno habitual, en las condiciones y con los requisitos establecidos en su Reglamento regulador, en este caso el Reglamento de Régimen Interior del Servicio de Centro de Día del Ayuntamiento de Torre Pacheco. Deberá estar dotado de los recursos humanos y materiales necesarios para el desarrollo de las prestaciones que desde el mismo se procuran para mejorar la calidad de vida de las personas beneficiarias.

CLÁUSULA CUARTA. – REGULACIÓN

En la Región de Murcia, los Centros de Día se encuentran regulados conforme a lo dispuesto en el Decreto 69/2005, de 3 de junio, por el que se establecen las condiciones mínimas que han de reunir los centros residenciales para personas mayores de titularidad pública o privada. En su artículo 3.2. se definen los Centros de Día como aquellos que proporcionan apoyo familiar, ofreciendo durante el día atención a las necesidades

personales básicas, terapéuticas y socioculturales de personas mayores afectadas por diferentes grados de dependencia, promoviendo su autonomía y la permanencia en su entorno habitual. Por su parte, la Ley 39/2006, del 14 de diciembre, de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, acota las actividades comprendidas por los Centros de Día y denomina los servicios de estos en su normativa, especialmente en los artículos 15 y 24.

CLÁUSULA QUINTA. – OBJETIVOS DE LA CONCESIÓN DEMANIAL

Los objetivos de la concesión objeto de la presente licitación, son los siguientes:

- Mejorar la calidad de vida de las personas beneficiarias, manteniendo o restableciendo sus capacidades funcionales y procurando dotarles de un mayor nivel de autonomía.
- Ofrecer una alternativa a la institucionalización no deseada, evitando la desvinculación con el entorno familiar para que, con la alternativa adecuada, puedan permanecer en su medio habitual.
- Desarrollar la autoestima y proporcionar un marco adecuado donde las personas beneficiarias puedan desarrollar relaciones y actividades sociales gratificantes, favoreciendo las relaciones interpersonales y la participación en las actividades planteadas.
- Favorecer la participación de las personas usuarias en la vida de la comunidad.
- Colaborar con las familias en los casos en los que éstas, por sí mismas, no puedan atender totalmente las necesidades de las personas usuarias.
- Apoyar a grupos familiares en sus responsabilidades de la vida diaria, dotándoles de conocimientos y habilidades que contribuyan a mejorar la calidad de los cuidados dispensados al beneficiario y proporcionándoles un respiro familiar y apoyo.
- Favorecer las relaciones sociales entre las personas mayores de la localidad, su inclusión en la vida de la comunidad y ayudarles a mantener una vida con actividad.
- Ofrecer un servicio de transporte al Centro que permita acceder y acudir al lugar a personas con dificultades de movilidad y sin facilidad a la hora de acceder a un medio de transporte.

CLÁUSULA SEXTA. – DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS ADSCRITOS A LA CONCESIÓN Y CARACTERÍSTICAS

El Centro de Día ofrece una atención integral durante el periodo diurno a las personas mayores, con el objetivo de mejorar o mantener el mejor nivel posible de autonomía personal y apoyar a las familias o cuidadores. En particular cubre, desde un enfoque gerontológico y terapéutico las necesidades de asesoramiento, prevención, rehabilitación, orientación para la promoción de la autonomía, habilitación o atención asistencial y personal. Además de buscar en todo momento la integración social de estas personas, dándole un lugar donde poder entablar relaciones sociales y realizar actividades lúdicas en un entorno ideado exclusivamente para ellos.

De acuerdo con lo anterior, el Centro de Día deberá incluir como mínimo las prestaciones que seguidamente se relacionan:

A) Cuidado asistencial, control y protección del usuario:

a. Cuidado asistencial:

A los usuarios se les prestará el apoyo que precisen para realizar las actividades de la vida diaria en el centro, con un enfoque bio psicosocial, según sus necesidades y de acuerdo con lo previsto en su proyecto de vida, así como para canalizar las demandas de aquellas que no puedan satisfacer por sí mismas, incluyendo el mantenimiento de su aseo personal. En concreto se prestará apoyo para la realización de tareas como el aseo, vestido, control de esfínteres, o alimentación, incluyendo también la vigilancia de la higiene y la práctica de los baños que sean necesarios.

Cabe señalar que los servicios de Centro de Día no incluyen específicamente atención sanitaria. Por lo tanto, la atención sanitaria de los usuarios será la que reciban a través del Sistema de Salud al que se encuentren acogidos. Las actuaciones del Centro de Día en este ámbito se concretan en:

- Elaboración y desarrollo de programas preventivos de salud.
- Seguimiento del tratamiento médico prescrito por el personal facultativo del usuario, así como la administración de la medicación, control de parámetros vitales, etc.
- El traslado y acompañamiento a centros sanitarios que no estén cubiertos por el Sistema de Salud correrán a cargo de los familiares y/o cuidadores de los usuarios.

Estos centros no cuentan con almacén de medicación, por lo que corresponderá a las personas usuarias adquirir y aportar su medicación dosificada según las pautas médicas.

En el Servicio de Centro de Día se ejecutará un programa diario e individual de actividades de mantenimiento de habilidades físicas, intelectuales y sociales, así como aquellas actividades encaminadas a la protección y salvaguarda de la integridad personal de las personas usuarias que lo precisen.

b. Control y protección:

Los usuarios gozarán de la mayor libertad de movimientos posible en las áreas de uso común del Centro de Día.

En aquellos casos que, por condicionamiento de índole física o psíquica, puedan preverse situaciones de riesgo para la integridad de los usuarios, se establecerán las medidas de control y protección necesarias.

Se procurará la seguridad de las personas usuarias en todo momento, prestando especial atención a todo lo relacionado con la prevención de accidentes, incluso las posibles fugas de personas usuarias con problemas de salud que ocasionen episodios de desorientación sobre las que haya que extremar las precauciones y cuidados.

B) Atención geriátrica, rehabilitadora y social:

Al ingreso de cada usuario se llevará a cabo una valoración geriátrica integral de sus condiciones y necesidades al objeto de elaborar un Plan de Atención Individual (PAI), donde se establecerán todas aquellas actuaciones dirigidas a conservar y mejorar su autonomía personal, potenciando su integración social en el centro.

De cada usuario deberá existir un expediente personal en el que constará la información social y médica, así como la que pueda derivarse del programa a que esté sujeto el usuario, los informes técnicos correspondientes, diagnósticos, tratamientos prescritos y el seguimiento y evaluación del programa que se haya fijado, así como las incidencias producidas en su desarrollo.

La atención a realizar a cada uno de los usuarios se basará en dicho informe, y se personalizará en la medida que sea posible.

C) Programas y actividades del Centro. Atención social:

Comprenderá todas aquellas actuaciones con las personas usuarias que, conforme a su programa individualizado, promuevan su integración en el centro y las relaciones con su entorno socio familiar. Se procurará la participación de las personas usuarias y sus familias en otros programas y actividades que se desarrollen en el Centro, siempre de acuerdo a sus capacidades y que se deberá especificar en la redacción de los Planes de Atención Individual (PAI).

El PAI de cada usuario concreta su participación en cada una de las actividades y terapias para la mejora y mantenimiento de su autonomía (movilidad, aseo personal, vestido, alimentación, etc.), actividades lúdicas de carácter terapéutico, de recuperación funcional, de laborterapia, psicomotricidad, terapia cognitiva (mantenimiento de las funciones mentales), etc. Esta atención será planificada y ejecutada por el personal técnico de la unidad de convivencia de que se trate.

Seguimiento y evaluación del usuario. El equipo técnico del Servicio realizará el seguimiento de la evolución del usuario con al menos una periodicidad semestral, adaptando el PAI a su evolución.

Programa de información y orientación a los familiares y/o cuidadores en los aspectos relacionados con las necesidades psicofísicas del usuario y pautas para la adecuada adaptación al centro y la integración en la vida familiar. Se mantendrán relaciones y contactos periódicos con los familiares y/o cuidadores de los usuarios al objeto de informar de las incidencias y favorecer la coordinación entre el centro y la familia.

La entidad adjudicataria deberá facilitar al personal técnico el equipamiento informático con conexión a internet que permita la necesaria coordinación por esta vía y la elaboración de los documentos que sean precisos para el desempeño de su actividad.

D) Servicio de manutención:

El servicio de manutención será gestionado de la forma que la entidad adjudicataria considere más adecuada.

El servicio de manutención del Centro de Día incluirá **tres comidas** (desayuno, comida y merienda) y serán a cargo de la empresa adjudicataria que posteriormente, cuando proceda, cobrará a los propios usuarios o a quién se determine. Los menús deberán ser visados por personal cualificado, garantizando el aporte calórico y dietético. Se atenderá que los menús sean variados, estableciéndose menús de verano e invierno.

Además del menú ordinario, se servirán otros de régimen específico a los usuarios que, por sus circunstancias personales y patologías, así lo precisen.

Las comidas y platos cocinados ya sean con servicio propio o contratado, llegarán a temperatura adecuada a sus destinatarios/as. Asimismo, deberá existir una cadena de frío para conservar y guardar los alimentos.

De los menús se informará a los usuarios, familiares y/o cuidadores, debiendo estar expuestos en el tablón informativo del centro los menús mensuales con indicación de su aporte calórico y dietético. Cualquier cambio de menús deberá ser puestos en conocimiento de los usuarios y familiares.

Se deberá prestar la ayuda personal necesaria a los usuarios que no puedan comer por sí mismos, utilizando en su caso los medios técnicos precisos (cubertería adaptada, sondas, etc.).

E) Servicio de transporte adaptado:

La empresa adjudicataria deberá garantizar el traslado desde y hasta el domicilio de todas las personas usuarias que lo precisen y así lo expongan en su solicitud, en vehículo adaptado, en los horarios establecidos. Por lo tanto, se garantizará el transporte adaptado a la persona usuaria cuando sea necesario por las dificultades de movilidad y/o desplazamiento para su asistencia al Centro de Día, de conformidad con lo establecido en el artículo 15.7 del Decreto 306/2010, de 3 de diciembre.

Si se producen incidencias en el vehículo o de otro tipo, se deberá asumir la gestión de los recursos oportunos para garantizar el servicio en los mismos términos.

Este servicio comprende la recogida y traslado de los usuarios que lo precisen en vehículo adaptado, desde el lugar establecido como parada, el punto más próximo a su domicilio que sea posible, hasta el Centro de Día y vuelta desde éste a la parada de origen. Deberá contar con conductor y personal de apoyo y acompañamiento en ruta, tanto para facilitar el acceso de las personas usuarias al transporte como para garantizar su atención y seguridad durante el trayecto. Ambas personas irán identificadas durante su jornada laboral. Deberán cumplimentar una hoja de transporte diario reflejando las incidencias del servicio realizado.

La empresa organizará el número de rutas, itinerarios, paradas y horarios que se adecuen a las necesidades de cada momento (incorporación de nuevos usuarios y bajas).

El servicio de transporte adaptado alcanzará todo el término municipal y fuera de éste, en un radio de acción de hasta 25 kilómetros, entre el Centro y las paradas

establecidas. Las rutas deberán dar cobertura a los usuarios sin que la duración del viaje para cada uno de ellos sea superior a 45 minutos.

El servicio de transporte podrá ser gestionado de la forma que la entidad adjudicataria considere más adecuada. Tendrá que prestar este servicio por medios propios, mediante la contratación o cesión de un vehículo adaptado, debiéndose cumplir en cualquiera de los supuestos los requisitos exigidos en la legislación vigente. Debiendo así permitir el transporte de personas con movilidad reducida y el acceso de sillas de ruedas a través de un sistema hidráulico-eléctrico (el plegado y desplegado de la rampa será automática), con los oportunos sistemas de anclaje.

En cualquiera de los casos, el vehículo adaptado usado para el servicio estará sujeto a las siguientes condiciones:

- El vehículo no deberá superar los 10 años de antigüedad y contará con sistemas de confort ambiental (climatización adecuada).
- El vehículo deberá ser como mínimo, Etiqueta C.
- El vehículo debe ser adaptado mediante rampas, escalones o plataformas elevadoras, permitiendo transportar las sillas de ruedas que sean necesarias para los/as usuarios/as en cada trayecto.
- La capacidad del vehículo ha de ser suficiente para desplazar al menos a 3 usuarios/as a atender por el servicio de transporte, debiendo prever la posibilidad de que precisen ayudas técnicas para la movilidad o al menos 2 sillas de ruedas, más conductor/a y acompañante, en cada ruta. De esta forma, se considera como óptimo que el vehículo adaptado tenga capacidad total de 9 plazas (8 + 1 silla de ruedas o 7 + 2 sillas de ruedas).

F) Fisioterapia:

El Centro de Día deberá contar con un servicio de fisioterapia para aquellos usuarios a los que se les haya prescrito dicha atención por parte del equipo sanitario. El servicio de fisioterapia solo se implantará para el Centro de Día.

El servicio de fisioterapia contará con un profesional graduado con contrato de 11 horas semanales que efectuará en el horario establecido para el Centro de Día.

G) Servicio de limpieza ordinaria y productos:

Este servicio será asumido íntegramente por el Ayuntamiento de Torre Pacheco.

H) Servicio de Mantenimiento Correctivo:

Este servicio consistirá en la reparación o corrección de desperfectos, averías o deficiencias surgidas en las instalaciones del Centro de Día, como consecuencia de los años de su construcción, así como otras circunstancias extraordinarias que hayan podido o puedan ser causantes de aquéllos por el paso del tiempo y el uso cotidiano:

- Pintura paredes interiores.
- Desperfectos de zonas exteriores: bancos, pérgola, adecuación de jardinería exterior, repoblación de plantas, poda, fumigación, limpieza de parterres, sistemas de riego por goteo, abonado, impermeabilización, etc.
- Reposición de luces, placas de escayola, material sanitario, mobiliario, etc.

- Otros desperfectos no estructurales y/o averías en mobiliario y enseres de uso imprescindible (electrodomésticos, aparatos de aire acondicionado, placas solares, sillas de ruedas, aparatos de fisioterapia, muebles, etc.) que puedan presentarse, por el paso del tiempo, el uso y/o el desgaste, en el periodo de vigencia del contrato.
- Control de Legionella, plagas, revisión de extintores, etc.

Cualquier obra de mantenimiento correctivo deberá contar con la aprobación del presupuesto correspondiente por parte del Ayuntamiento de Torre Pacheco.

Igualmente, la empresa adjudicataria habrá de contar con el Ayuntamiento de Torre Pacheco para establecer las prioridades de las reparaciones o mejoras a efectuar a lo largo de periodo total del contrato.

En virtud del cumplimiento del contrato, la empresa adjudicataria será la responsable de todos los gastos en los que se incurra por las reparaciones necesarias para el correcto estado de las instalaciones.

El adjudicatario deberá satisfacer todos los gastos a que dé lugar el cumplimiento de la concesión. Los contratos de servicios para las acometidas de agua, saneamiento y electricidad y los gastos derivados de su consumo serán asumidos por el Ayuntamiento de Torre Pacheco.

En caso de resolución anticipada del contrato por causas ajenas al Ayuntamiento de Torre Pacheco, el concesionario no tendrá derecho a percibir la cantidad correspondiente a las inversiones realizadas hasta el momento en que se realice dicha resolución.

CLÁUSULA SÉPTIMA. – DETERMINACIÓN DE LOS/AS BENEFICIARIOS/AS

El Servicio de Centro de Día cuenta en la actualidad con un mínimo de 22 plazas autorizadas, que se podrán ampliar con posterioridad.

Será la empresa adjudicataria del contrato la encargada de solicitar la autorización administrativa de entidades, centros y servicios sociales, autorización de funcionamiento del Centro, así como concertar el número de plazas conveniadas, para ello tendrá que convenir con el Instituto Murciano de Acción Social (IMAS). Por lo tanto, este número de plazas irán sujetas al derecho a prestación de los beneficiarios reconocido por la Consejería competente en materia de Dependencia, el resto de plazas no conveniadas serán de libre adjudicación y no dependerán del reconocimiento previo de dependencia de los beneficiarios.

La empresa adjudicataria del contrato tendrá la obligación de concertar al menos el 50% de las plazas del Centro de Día con el IMAS.

CLÁUSULA OCTAVA. – HORARIO Y CALENDARIO

El Centro de Día permanecerá abierto de lunes a viernes en días laborales de acuerdo al calendario de fiestas laborales que para cada ejercicio se apruebe por Resolución en la

Dirección General de Relaciones Laborales y Economía Social, con un horario mínimo que irá desde las 9:00 horas hasta las 18:00 horas.

CLÁUSULA NOVENA- INCORPORACIÓN DE USUARIOS AL CENTRO DE DÍA

La incorporación de los usuarios al Centro de Día será por cuenta de la empresa adjudicataria. La empresa realizará el alta según el beneficiario tenga reconocida la prestación por dependencia o no, quedando el mismo en lista de espera en el caso de estar todas las plazas ocupadas. Las listas de espera serán distintas según sean beneficiarios de plazas concertadas con el IMAS o de plazas libres.

En el caso de lista de espera, para las plazas que no sean objeto de prestación por dependencia (plazas libres) y a igualdad de condiciones y cumplimiento de requisitos de los solicitantes, tendrán prioridad de adjudicación las personas empadronadas en el municipio de Torre Pacheco.

En el supuesto de que el/la adjudicatario/a, por causas de difícil previsión, se viera imposibilitado para garantizar el servicio a los usuarios, queda obligado a informar a la Administración con total urgencia. En todo caso, la empresa se compromete a restablecer la regularidad de las prestaciones en el plazo más breve posible, sin que este supere las 48 horas.

El/la adjudicatario/a necesariamente habrá de cubrir en todo momento las bajas que se produzcan, sean temporales o definitivas, en relación con los/as trabajadores/as de todos los servicios incluidos en la presente concesión demanial, por cualquier causa entre las que figurarán vacaciones anuales, ausencias por enfermedad, obligaciones de carácter inexcusable y otras.

CLÁUSULA DÉCIMA. – COMPOSICIÓN Y FUNCIONES DEL EQUIPO DE PROFESIONALES

El personal deberá contar con la titulación o certificado de profesionalidad recogida en la Resolución de 11 de diciembre, de la Secretaria de Estado de Servicios Sociales e Igualdad, por la que se publica el Acuerdo del Consejo Territorial de Servicios Sociales y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, que modifica parcialmente el Acuerdo de 27 de noviembre de 2008, sobre los criterios comunes de acreditación para garantizar la calidad de los centros y servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.

Estos profesionales, prestarán a los usuarios del Centro de Día los servicios propios de su categoría.

El equipo de profesionales necesario para dar respuesta de forma integral e interdisciplinar a las necesidades de los usuarios del Centro de Día, así como los ratios y horas de atención directa vienen recogidos en el Anexo 4 del Decreto 69/2005, de 3 de junio, por el que se establecen las condiciones mínimas que han de reunir los centros residenciales para personas mayores.

Será personal de atención directa el conformado por los siguientes profesionales:

- ATS-DUE, Trabajador Social/DTS y Fisioterapeuta.

- Otros profesionales titulados como Psicólogos, Terapeutas Ocupacionales y asimilados.
- Auxiliares de clínica, Auxiliares de geriatría y asimilados.

Para el desarrollo de los servicios y actividades descritas en el presente Pliego, el adjudicatario se obliga a contratar, como mínimo, el personal que se detalla a continuación una vez estén ocupadas las 22 plazas:

- Director/a responsable de la concesión, que deberá estar en posesión del título de Licenciado Universitario, o Graduado Universitario, o Diplomado Universitario o equivalente, en el área socio-sanitaria. En el caso de que este pertenezca a alguna de las categorías profesionales enumeradas con anterioridad, asumirá esas funciones compatibilizándolas con las tareas de coordinación. Este puesto podrá compatibilizarse con otro de los perfiles necesarios, o, pertenecer a la propia estructura interna de la empresa adjudicataria.
- Auxiliares de Enfermería, Gerocultores o categorías profesionales similares: realizan la atención a las personas dependientes del Centro. Será necesario contar con las ratios de personal/usuarios establecidos en la normativa vigente autonómica. Como mínimo se contará con 3 auxiliares a 40 horas semanales y un/una auxiliar a 20 horas semanales. La jornada laboral se distribuirá de tal manera que estos/as profesionales coincidan en el turno de comida.
- Un/a psicólogo/a que deberá estar en posesión de un título universitario que lo acredite que ejerza la atención psicosocial en el Centro. Será necesario contratar una persona que cumpla estas características, como mínimo, preste sus servicios durante 11 horas semanales.
- Un trabajador/a social, que deberá contar con un título que lo acredite para ejercer dichas tareas, contratado como mínimo a 5 horas semanales que lleve a cabo labores psicosociales en el centro y trabaje de manera colaborativa con el profesional especializado en psicología.
- Un/a fisioterapeuta que deberá estar en posesión de un título universitario que lo acredite para ejercer la profesión. Es importante que el Centro cuente, como mínimo, con estos servicios en un horario de 11 horas semanales.
- Un/a enfermero/a que deberá estar en posesión de un título universitario que lo acredite para ejercer la profesión. Para llevar a cabo la correcta atención socio-sanitaria que incumbe este Pliego será necesario contratar, como mínimo, con un profesional al menos a 4 horas semanales.
- Personal suficiente para poder implantar el servicio de transporte adaptado, que se ha explicado en el presente Pliego. Como mínimo será necesario contratar un/a conductor/a que deberá estar en posesión del carnet de conducir que le autorice para manejar el vehículo pertinente y personal de apoyo en ruta, con el porcentaje de dedicación que se considere oportuno.

El personal mínimo que se detalla en el mismo es de obligado cumplimiento. Es necesario contar con dicho personal para cubrir de manera adecuada todos los servicios adscritos a la concesión.

La contratación del personal necesario descrito en el presente Pliego contará con un porcentaje de trabajadores empadronados en el municipio de Torre-Pacheco. Este porcentaje de contratación será de un 30%.

Excepcionalmente y previa autorización del Ayuntamiento de Torre-Pacheco o del IMAS, el Centro podrá, cuando las necesidades de las personas usuarias del mismo así lo exijan, distribuir las horas de atención que con arreglo a las anteriores ratios correspondan a un tipo de profesional, entre las demás clases de profesionales integrantes del equipo técnico y viceversa.

En cualquier caso, la organización de los turnos de personal se realizará de tal modo que se asegure en todo momento la adecuada atención de los/as usuarios/as, el correcto funcionamiento de los servicios incluidos en el contrato de la concesión y unas condiciones óptimas de higiene de todas las dependencias. Cada servicio incluido en el contrato deberá disponer, en todo momento, de una persona que asuma la responsabilidad ante cualquier incidencia que se produzca, designada de forma expresa por el/la Coordinador/a, en función de los turnos de personal.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. – MATERIAL NECESARIO PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS ADSCRITOS A LA CONCESIÓN

Las condiciones y requisitos mínimos materiales y funcionales necesarios para dar respuesta de forma integral e interdisciplinar a las necesidades de los usuarios del Centro de Día vienen recogidos en el Anexo 1 del Decreto 69/2005, de 3 de junio, por el que se establecen las condiciones mínimas que han de reunir los centros residenciales para personas mayores.

Se detalla en el **Anexo I** de este documento, la lista estimada de materiales que es necesario adquirir por parte del adjudicatario para la correcta prestación de los servicios adscritos a la concesión, pero serán aceptadas las modificaciones en las marcas o modelos de los materiales, siempre y cuando tengan la misma función. Se hace constar que no se hace entrega de ningún material inventariable al adjudicatario de la concesión, ya que el bien inmueble no cuenta con ningún tipo de equipamiento.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. – RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE DÍA

El régimen de funcionamiento del Centro se ajustará a la normativa reguladora, tanto estatal como regional, que durante la vigencia de este contrato se pueda establecer.

El régimen de estancia de los usuarios se establecerá con criterios de respeto a su dignidad personal y a su libertad, que solo podrán ser condicionadas por razones de salud, higiene, seguridad y del adecuado funcionamiento de los servicios. En ningún caso podrá existir discriminación alguna entre los usuarios.

Para el adecuado desarrollo de su actividad, el Centro contará con:

- Fichero socio sanitario/Expediente personal:
De cada usuario deberá existir un expediente personal en el que constará la información social y médica, el PAI y cuantos informes técnicos, tratamientos

prescritos e informes de seguimiento y evaluación. Así como el registro de las incidencias durante su estancia en el Centro. Debe constar de tres partes:

- Información Sanitaria: Historia clínica/Informe médico/Prescripción médico-farmacéutica.
- Información Social: Datos personales/Situación social y familiar/Persona de contacto, familiar y/o cuidador responsable de la persona usuaria.
- Información Rehabilitadora: PAI/Escalas de valoración de autonomía/seguimiento y valoración del PAI/ revisiones.

- Protocolos y registros:

El Centro dispondrá al menos de los siguientes:

- Protocolo de acogida y adaptación.
- Registro de incontinencia y su atención.
- Registro de usuarios con úlceras por presión con indicación de causa originaria, tratamiento, fecha de aparición y fecha de curación.
- Registro de caídas de usuarios, con indicación al menos, de las circunstancias, motivo, lugar, fecha y hora de cada incidente.
- Registro de usuarios que requieren medidas de contención mecánica, con indicación del tipo de medida, alcance, duración, pauta de movilización, con la correspondiente prescripción médica.
- Registro de administración de medicación.
- Registro de quejas y reclamaciones de usuarios y/o familiares, especificando, apellidos y nombre del reclamante, usuario o familiar, motivo, fecha.

- Reglamento de Régimen Interior:

El Reglamento de Régimen Interior del Centro, será conocido por los usuarios y en su caso por sus representantes legales, para lo cual se exhibirá en el tablón de anuncios, garantizando así su publicidad. Asimismo, se les hará entrega de una copia en el momento del ingreso de los usuarios del Servicio.

- Hojas de reclamaciones:

En el Centro deberá exhibir de modo permanente un cartel en el que figure la siguiente leyenda: "Existen hojas de reclamaciones a disposición del usuario". Este cartel estará situado en la zona de mayor concurrencia de las personas usuarias y/o sus representantes legales, debiendo estar elaborado con letra legible y de un tamaño que permita su perfecta visibilidad.

- Libro de registro:

Existirá asimismo un Libro-Registro de Usuarios, ajustándose a lo dispuesto en el Decreto 69/2005, de 3 de junio, por el que se establecen las condiciones mínimas que han de reunir los centros residenciales para personas mayores.

- Tablón de anuncios:

El Centro deberá disponer de un tablón de anuncios en un espacio de especial concurrencia de usuarios, en el que deberán quedar expuestos como mínimo:

- Copia de la inscripción del establecimiento en el Registro de Entidades, Centros y Servicios de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
- Organización horaria de los servicios generales que se prestan.
- Reglamento de Régimen Interior.
- Tarifa de precios de todos los servicios que se oferten a los usuarios.

- Organigrama del Servicio del Centro de Día y nombre de los responsables de los diferentes departamentos.
- Programa de actividades.
- Menús verano/invierno.
- Horario de atención a familiares por parte de la Dirección del Centro, personal sanitario, trabajador social, etc.

El adjudicatario se compromete a la puesta en marcha del Centro de Día en un plazo máximo de seis (6) meses desde la adjudicación del contrato, tiempo prudencial que el adjudicatario necesita para realizar las gestiones requeridas con el IMAS.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. – PARTICIPACIÓN DE LAS PERSONAS USUARIAS

En el momento de su alta en el Centro, se les hará entrega de una copia del Reglamento de Régimen Interno del mismo, que deberá ser aceptado expresamente por los usuarios o en su caso por el representante legal de los mismos.

Se potenciará la participación de los usuarios y sus familiares en la dinámica del Centro, así como en aquellas actividades incluidas en la programación del Centro que se determine por parte del Equipo Técnico.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. – PROTOCOLOS

Como instrumento para facilitar la intervención, se utilizarán los Protocolos de actuación, con pautas consensuadas y específicas de cómo realizar los procesos, cómo recoger datos, etc. Los profesionales dispondrán de los siguientes protocolos de prevención y/o atención:

- Higiene personal, aseo y técnicas. Contenido: Procedimientos utilizados para la higiene personal en función de sexo, dependencia y patologías asociadas.
- Caídas. Contenido: Detección de población de riesgo, medidas preventivas y de intervención ante una caída.
- Incontinencia. Contenido: Medidas de prevención higiénico-terapéuticas, tratamiento, pautas de utilización de pañales, colectores, etc., y prevención de riesgos.
- Emergencia sanitaria. Contenido: Actuaciones ante una situación de emergencia sanitaria.
- Acogida y adaptación al Servicio. Contenido: Recepción, presentación, visita al centro, información y orientación en la llegada.
- Medicación. Contenido: Procedimientos de obtención, almacenamiento, conservación, preparación de medicamentos para su administración individual y control de la administración.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. – COSTE E IMPORTE DE LAS PLAZAS

El servicio de Centro de Día cuenta actualmente con un mínimo de 22 plazas, que podrán ser ampliadas con posterioridad.

El precio y el número de las plazas concertadas vendrán establecidos en el futuro acuerdo de concierto del adjudicatario con el IMAS.

El precio máximo de las plazas libres (22 plazas inicialmente, ya que se desconoce actualmente cuántas de estas serán concesionadas) será el siguiente:

- Plaza sin manutención: 700 €/mes.
- Manutención: 8 €/día.
- Plaza con manutención: 869 €/mes

Dado que no es posible determinar cómo será la variación del IPC durante los años de la duración del contrato el precio de la plaza será revisado anualmente en base a dichas variaciones.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. – INSPECCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

La supervisión de los trabajos objeto del contrato, corresponde de manera directa y continuada a la Concejalía de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Torre Pacheco, que velará por la calidad y eficacia en la prestación de todos los servicios que incluye el Centro de Día, con los medios que se consideren más idóneos (estadillos, reuniones, controles periódicos, etc.).

Sin perjuicio de las competencias que correspondan a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, los profesionales de la Concejalía de Servicios Sociales e Inmigración del Ayuntamiento de Torre Pacheco podrán visitar el Centro de Día en cualquier momento, sin previo aviso, para comprobar el cumplimiento de cada uno de los aspectos recogidos en el presente Pliego. El adjudicatario deberá colaborar en el conjunto de estas actuaciones, facilitando a las personas autorizadas por la Concejalía de Servicios Sociales e Inmigración del Ayuntamiento de Torre Pacheco, la realización de las mismas.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. – PUESTA EN MARCHA DE LA CONCESIÓN

El adjudicatario estará obligado a la puesta en marcha del Centro de Día en el plazo máximo de 6 meses desde la formalización del contrato. El personal se podrá contratar según la ocupación del centro y se iniciará la actividad con un mínimo de 5 usuarios con el fin de garantizar un servicio óptimo.

ANEXO I. INVERSIÓN NECESARIA: LISTA DE EQUIPAMIENTOS.

	Cantidad	Precio unitario (sin IVA)	Precio (sin IVA)	IVA	Precio (con IVA)
RECEPCIÓN Y ADMINISTRACIÓN					
Silla giratoria modelo yoga	1	172,65 €	172,65 €	21%	208,91 €
Encimera de trabajo recepción	1	903,00 €	903,00 €	21%	1.092,63 €
Armario C/Puertas y 3 estantes	1	225,16 €	225,16 €	21%	272,44 €
Tablero tapizado zual 100x150	1	93,80 €	93,80 €	21%	113,50 €
Equipo multifunción brother	1	249,18 €	249,18 €	21%	301,51 €
Vinilo puertas principales	1	606,23 €	606,23 €	21%	733,54 €
Vinilo zona cristal recepción	1	670,22 €	670,22 €	21%	810,97 €
Mesa 120x80 laminada estruct.me	1	273,53 €	273,53 €	21%	330,97 €
Cajoneras cajón+Gaveta c/ruedas	1	223,53 €	223,53 €	21%	270,47 €
Sillón giratorio mod yoga	1	218,16 €	218,16 €	21%	263,97 €
Opción dos ruedas (1 freno)	2	79,46 €	158,92 €	21%	192,29 €
COMEDOR					
Mesa mod 640 id comedor 90*90	6	143,60 €	861,60 €	21%	1.042,54 €
Silla comedor mcd 639	24	133,57 €	3.205,68 €	21%	3.878,87 €
Mueble menaje mcd 406 850*100	2	946,25 €	1.892,50 €	21%	2.289,93 €
Estantería metal blanca 140*40	1	87,59 €	87,59 €	21%	105,98 €
Armario material limpieza	1	144,94 €	144,94 €	21%	175,38 €
ZONA DE ESTAR Y DESPACHOS					
Sillón reclinable nevada	22	284,29 €	6.254,38 €	10%	6.879,82 €
Opción dos ruedas (1 freno)	22	21,27 €	467,94 €	10%	514,73 €
Mesa rincón	2	198,71 €	397,42 €	21%	480,88 €
Mesa centro	2	251,63 €	503,26 €	21%	608,94 €
TV LCD 50" Samsung Smart	3	550,00 €	1.650,00 €	21%	1.996,50 €
Soporte pared plasma/lcd	2	53,52 €	107,04 €	21%	129,52 €
DVD LG	1	41,29 €	41,29 €	21%	49,96 €
Armario púas pequeñas 4 estanterías	2	231,16 €	462,32 €	21%	559,41 €
Mesa trapezoidal talar 166-T	6	77,21 €	463,26 €	21%	560,54 €
Sillón futura S00520 Epoxi pol	6	66,05 €	396,30 €	21%	479,52 €
Banco quatro 2,4 natural	4	283,80 €	1.135,20 €	21%	1.373,59 €
Silla quatro 0,5 natural	3	441,89 €	1.325,67 €	21%	1.604,06 €
Rotulación intema	1	748,00 €	748,00 €	21%	905,08 €
Directorio	1	1.290,00 €	1.290,00 €	21%	1.560,90 €
Mesa 160*50 laminada estruc. Me	2	305,88 €	611,76 €	21%	740,23 €
Ala enlace mesa 100*60 laminada	1	201,47 €	201,47 €	21%	243,78 €
Cajonera cajón +Gaveta c/ruedas	2	223,53 €	447,06 €	21%	540,94 €

	Cantidad	Precio unitario (sin IVA)	Precio (sin IVA)	IVA	Precio (con IVA)
Ordenador Hp	2	747,00 €	1.494,00 €	21%	1.807,74 €
Armario mediano puertas bajas	2	588,24 €	1.176,48 €	21%	1.423,54 €
Sillón giratorio c/ruedas	2	218,16 €	436,32 €	21%	527,95 €
Sillón 4 patas	2	79,46 €	158,92 €	21%	192,29 €
Mesa 160*50 laminada estruc. Me	1	305,88 €	305,88 €	21%	370,11 €
Ala enlace mesa 100'60 laminada	1	201,47 €	201,47 €	21%	243,78 €
Cajonera cajón+Gaveta c/ruedas	1	223,53 €	223,53 €	21%	270,47 €
Ordenador Hp	1	747,00 €	747,00 €	21%	903,87 €
Armario mediano puertas bajas	1	588,24 €	588,24 €	21%	711,77 €
Sillón giratorio c/ruedas	1	218,16 €	218,16 €	21%	263,97 €
Sillón 4 patas apilable mod. No	2	79,46 €	158,92 €	21%	192,29 €
Mesa 240*120 laminada estruc.n	1	499,27 €	499,27 €	21%	604,12 €
Armario ptas batientes metálica	1	297,06 €	297,06 €	21%	359,44 €
Sillón 4 patas apilable mod no	12	79,48 €	953,76 €	21%	1.154,05 €
VESTUARIO Y ZONA SERVICIO					
Taquilla medular acero inicial	2	66,95 €	133,90 €	21%	162,02 €
Taquilla medular acero extensi	8	55,61 €	444,88 €	21%	538,30 €
Taquillas usuarios	7	66,95 €	468,65 €	21%	567,07 €
Lateral embellecedor taquilla	4	20,69 €	82,76 €	21%	100,14 €
Encimera acero Inox Almacen	1	394,74 €	394,74 €	21%	477,64 €
SALA FISIO Y ENFERMERIA					
Cabecal Oftalmoscopio r1 -scope	1	113,21 €	113,21 €	10%	124,53 €
Udad. De Diagnóstico R1-Former	1	193,90 €	193,90 €	21%	234,62 €
Fonendoscopio 1 ampana	1	2,35 €	2,35 €	10%	2,59 €
Tensiómetro minirus	1	37,80 €	37,80 €	21%	45,74 €
Vitrina armario acero esmalt.	1	185,44 €	185,44 €	10%	203,98 €
Mesa reconocimiento 190*60*70	1	129,00 €	129,00 €	10%	141,90 €
Carro curas 3 bandejas inox.	1	286,38 €	286,38 €	21%	346,52 €
Lámpara exploración	1	122,55 €	122,55 €	10%	134,81 €
Taburete clínico base pvc	1	42,57 €	42,57 €	21%	51,51 €
Cubo clínico 20L	1	48,80 €	48,80 €	21%	59,05 €
Biombo tres cuerpos ac esmalta	1	115,13 €	115,13 €	21%	139,31 €
Mesa tratamiento hidráulica	1	1.491,37 €	1.491,37 €	10%	1.640,51 €
Mesa reconocimiento 190*60*70	1	129,00 €	129,00 €	10%	141,90 €
Vitrina armario acero esmaltado	1	185,44 €	185,44 €	21%	224,38 €
Lámpara de infrarrojos	1	106,53 €	106,53 €	21%	128,90 €
Base rodable 8kg	1	97,78 €	97,78 €	21%	118,31 €
Triturador pastillas	1	7,74 €	7,74 €	21%	9,37 €
Taburete clínico base pvc	1	42,57 €	42,57 €	21%	51,51 €
Cubo clínico 20L	1	48,80 €	48,80 €	21%	59,05 €

	Cantidad	Precio unitario (sin IVA)	Precio (sin IVA)	IVA	Precio (con IVA)
Bastón antebrazo	4	8,58 €	34,32 €	10%	37,75 €
Andador con ruedas	4	42,71 €	170,84 €	10%	187,92 €
Silla de ruedas plegable	4	217,62 €	870,48 €	4%	905,30 €
Silla de baño ruedas pequeñas	1	503,10 €	503,10 €	4%	523,22 €
Elevador asiento inodoro	1	38,51 €	38,51 €	10%	42,36 €
Contenedor pañales 30udes	1	44,51 €	44,51 €	21%	53,86 €
Armario para aseo geriátrico	1	1.161,00 €	1.161,00 €	21%	1.404,81 €
Mesa ejercicios de manos y pie	1	1.166,68 €	1.166,68 €	10%	1.283,35 €
Rueda de hombro	1	416,67 €	416,67 €	10%	458,34 €
Escalerilla de dedos	1	89,46 €	89,46 €	10%	98,41 €
Pesas waler cormadas 1/2kg	1	51,47 €	51,47 €	21%	62,28 €
Pesas waler cormadas 1kg	1	53,92 €	53,92 €	21%	65,24 €
Pesas waler cormadas 2kg	1	57,60 €	57,60 €	21%	69,70 €
Pesas waler cormadas 3kg	1	69,85 €	69,85 €	21%	84,52 €
Pesas waler cormadas 5kg	1	78,43 €	78,43 €	21%	94,90 €
Pesas waler cormadas 6kg	1	93,14 €	93,14 €	21%	112,70 €
Pesas waler cormadas 8kg	1	99,27 €	99,27 €	21%	120,12 €
Pesas waler cormadas 10kg	1	106,62 €	106,62 €	21%	129,01 €
Soporte pesas	1	221,82 €	221,82 €	21%	268,40 €
Juego de tablas	1	176,47 €	176,47 €	21%	213,53 €
Juego damero perforado	1	270,84 €	270,84 €	21%	327,72 €
Juego varillas rectas	1	169,12 €	169,12 €	21%	204,64 €
Figuras encajables en volumen	1	20,83 €	20,83 €	21%	25,20 €
OTROS					
Pasador cilíndrico	1	7,55 €	7,55 €	5%	7,93 €
Juego Sensorial Tacto	1	14,71 €	14,71 €	10%	16,18 €
Juego Sensorial caja 12 esenc	1	34,31 €	34,31 €	10%	37,74 €
Juego sensorial sonido	1	28,19 €	28,19 €	10%	31,01 €
Juego sensorial caja 6 bolas	1	25,74 €	25,74 €	10%	28,31 €
Juegos completos cuarto desean	2	697,24 €	1.394,47 €	10%	1.533,92 €
Silla electrónica pesadora	1	1.288,00 €	1.288,00 €	10%	1.416,80 €
Grúa HOP E-50	1	1.278,39 €	1.278,39 €	10%	1.406,23 €
Sum.e inst. cortinas verticales	1	4.871,61 €	4.871,61 €	21%	5.894,65 €
Jardineras decoradas planteas	5	206,40 €	1.032,00 €	21%	1.248,72 €
Laminas enmarcadas	1	1.290,00 €	1.290,00 €	21%	1.560,90 €
Papelera eurodis	5	8,11 €	40,55 €	21%	49,07 €
Paragüero eurodis	1	18,05 €	18,05 €	21%	21,84 €
Papelera ignifuga	3	89,10 €	267,30 €	21%	323,43 €
Perchero pie metálico	5	38,45 €	192,25 €	21%	232,62 €
Archivador 4 cajones folio	2	283,81 €	567,62 €	21%	686,82 €
Dosificador de jabón	4	11,44 €	45,76 €	21%	55,37 €
Papelera pedal	4	16,62 €	66,48 €	21%	80,44 €
Portarrollos	4	31,67 €	126,68 €	21%	153,28 €

	Cantidad	Precio unitario (sin IVA)	Precio (sin IVA)	IVA	Precio (con IVA)
Secamanos	4	138,68 €	554,72 €	21%	671,21 €
Escobillero inox	4	28,61 €	114,44 €	21%	138,47 €
Espejo pared	4	77,40 €	309,60 €	21%	374,62 €
Espejo móvil cuadrículado	1	474,27 €	474,27 €	10%	521,70 €
Contenedor pedal azul	1	168,10 €	168,10 €	21%	203,40 €
Contenedor pedal verde	1	168,10 €	168,10 €	21%	203,40 €

SALA ACTIVIDADES

Sala 1

Mesas	9	143,60 €	1.292,40 €	21%	1.563,80 €
Sillas	36	105,00 €	3.780,00 €	21%	4.573,80 €
Armarios	1	70,00 €	70,00 €	21%	84,70 €
Estantería metal blanca 140*40	2	87,59 €	175,18 €	21%	211,97 €

Sala Común

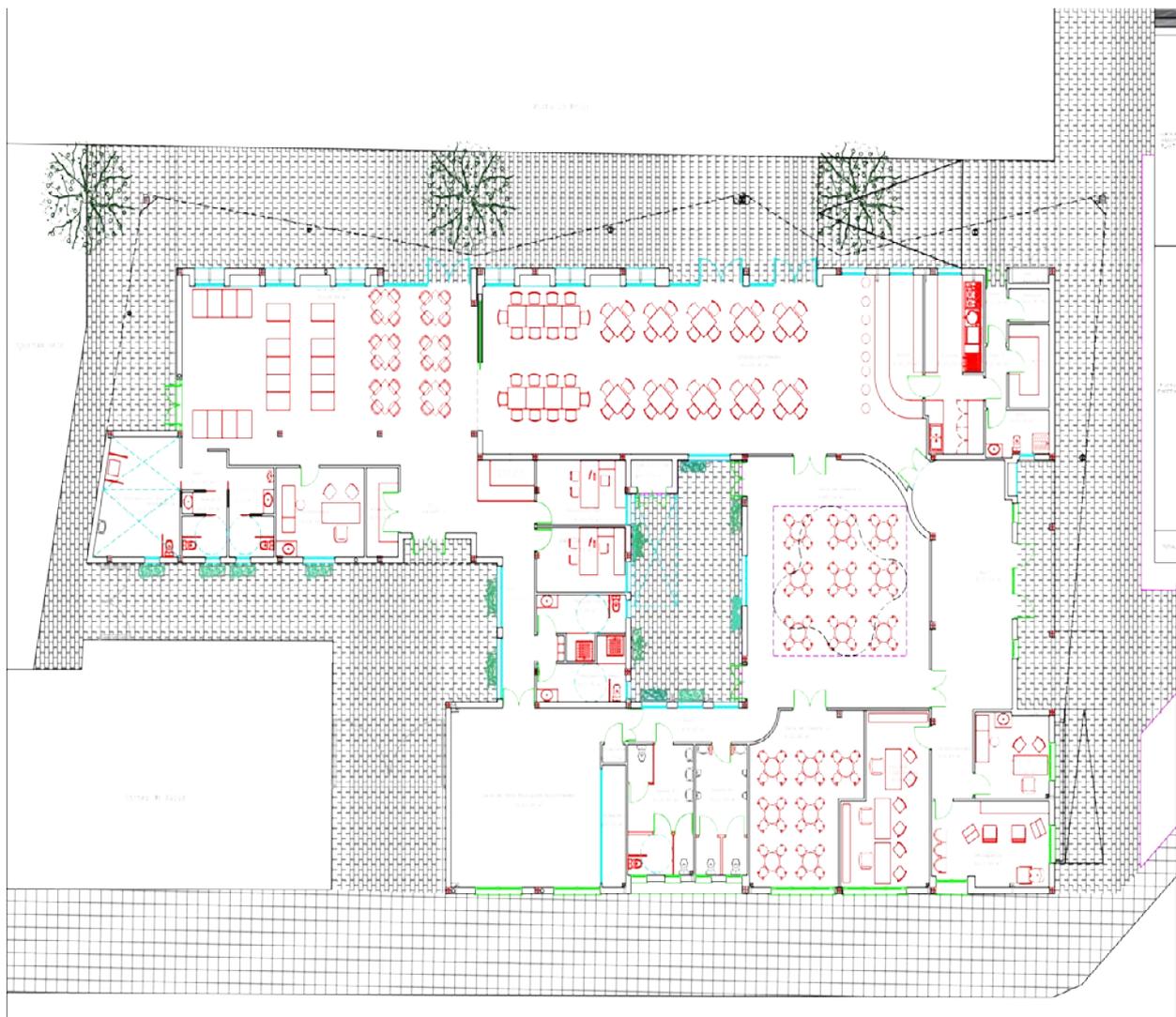
Mesas	8	143,60 €	1.148,80 €	21%	1.390,05 €
Sillas	32	105,00 €	3.360,00 €	21%	4.065,60 €

Despacho

Mesas	3	143,60 €	430,80 €	21%	521,27 €
Sillas	6	105,00 €	630,00 €	21%	762,30 €
Sillas giratorias	3	104,00 €	312,00 €	21%	377,52 €
Armarios	2	70,00 €	140,00 €	21%	169,40 €

TOTAL		36.834,46 €	70.542,39 €		83.433,10 €
--------------	--	--------------------	--------------------	--	--------------------

ANEXO II. PLANO DE DISTRIBUCIÓN EN PLANTA DEL BIEN INMUEBLE



ANEXO III. TASACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Entidad Solicitante.: (7080-0000)
PACHECO

s/Ref.: 7080.D
JIMÉNEZ.NR 1
Asunto:
(Murcia)

AYUNTAMIENTO DE TORRE

PI/ALCALDE PEDRO

30700 - TORRE-PACHECO

TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. (TECNITASA) CERTIFICA:

Que realizado el informe de tasación que se acompaña con el nº de expediente 2022-027782/80 V.04, el valor de tasación del objeto de valoración, obtenido por el método de Coste de Reemplazamiento Actual, es de seiscientos veintinueve mil ochocientos diez euros con setenta y dos cent., de un 100,00 % de propiedad.

Objeto de Valoración: CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS
MAYORES Situación: Calle Manuel Pícolo, Nº 1, 30591, BALSICAS,
Torre-pacheco, Murcia Finalidad de la tasación: INFORMACION
VALOR DE MERCADO

ESTA TASACIÓN NO ES PARA NINGUNA DE LAS FINALIDADES RECOGIDAS EN LA O.M. ECO 805/2003, ART.

REALIZADO SEGÚN SUS DISPOSICIONES, LO QUE SE INFORMA EFECTOS DE SU ART. 61 PARA LAS TASACIONES EMITIDAS POR SOCIEDADES DE TASACIÓN HOMOLOGADAS POR EL BANCO DE ESPAÑA.

(Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.)

VALOR DE TASACIÓN: 629.810,72 €

De este valor habrán de deducirse cuantas cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos que, siendo desconocidos en la fecha en que se emite el presente informe, pudieran recaer sobre dicho bien.

CONDICIONANTES

Se **CONDICIONA** la presente valoración a la correcta inscripción registral del inmueble valorado confirmando los supuestos adoptados en el presente informe.

Se **CONDICIONA** la presente tasación a la aportación de la documentación necesaria para la correcta identificación de la finca registral con la finca tasada.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se **ADVIERTE** que la dirección actual del inmueble es la que consta en el presente informe, la cual difiere de la de la documentación registral aportada.

Se **ADVIERTE** que no se ha dispuesto de la preceptiva licencia de actividad y/o apertura.

Se **ADVIERTE** que no se ha dispuesto de documentos contables de los tres últimos ejercicios. Los datos aportados a efectos del cálculo de la Actualización de Rentas se han obtenido de los ratios medias del sector, obtenidos en la base de datos de TECNITASA.

CSV:14616031636651115145 . VALIDACION EN <https://sede.torreapacheco.es>

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.

Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.



OBSERVACIONES

CANON CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: 259.768,93 €.

OBSERVACIONES MÉTODOS:

El valor obtenido en el Método Residual Estático (207.954,56 €) se calcula para el Uso Residencial y se emplea como referencia para el cálculo del valor de suelo obtenido para el Valor de Reemplazamiento Neto VRN (101.274,08 €) para el uso Equipamiento Público.

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valores derivados de los mismos que a continuación se detallan:

Valor de reemplazamiento: 629.810,72 €

Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica: 651.760,73 €

Residual estático: 207.954,56 €

Valor por Canon concesión adtva.: 259.768,93 €

IDENTIFICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	C.R.U	Registro	Libro	Tomo	Folio	Ins.	FINCA-CRU
Centro de Día	0176801XG8707E0001PD	30030000889481	*(1)	695	2866	111	1	45407

*(1): Registro de TORRE-PACHECO Nº 1 Sección Torre Pacheco

Titular registral: AYUNTAMIENTO DE TORRE-PACHECO, NIF:P3003700F, 100% de propiedad.

El inmueble se encuentra actualmente en uso.

VALORES(€)	SUELO	VUELO	COSTE	ACTUALIZACIÓN (1)	RESIDUAL ESTÁTICO	OTRO MÉTODO
Centro de Día-45407	144.176,48	485.634,24	<u>629.810,72</u>	651.760,73	207.954,56	259.768,93

(1) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

V.TASACIÓN	S.UTIL (m²)	S.ADOPTADA (m²)	SEGURO (1)	VALOR DE TASACIÓN (€)
Centro de Día-45407	726,67	872	680.160,00	629.810,72 €

(1) Valor del Seguro (Valor reemplazamiento bruto menos suelo): 680.160,00 €

Valor del Seguro (Valor reemplazamiento bruto menos suelo): 680.160,00 €

CSV:14616031636651115145 . VALIDACION EN <https://sede.torrepacheco.es>

Domicilio Social: Avda. de Europa 19 Edificio 2 1º
28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Sociedad inscrita en el Registro de Entidades
especializadas en tasación del Banco de
España con el n.º 4315

Inscrita en Registro Mercantil de Madrid
al Tomo 2.719, Folio 192, Sección 8ª
Hoja nº M-48015

C.I.F. A-78116324

Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

FECHA DE EMISIÓN: 16 de Marzo de 2022
FECHA DE LA NOTA SIMPLE APORTADA: 23 de Febrero de 2022
FECHA DE VISITA: 4 de Marzo de 2022
FECHA LÍMITE DE VALIDEZ: 15 de Septiembre de 2022

Sello y Firma del Representante de la Sociedad



El tasador,

Fdo.: IRENE BAHON PUERTO

Validez de la tasación

Esta tasación solo es válida para la finalidad indicada en el presente informe. Tecnitasa no responsabiliza del uso de los datos, métodos o cualquier otro supuesto adoptado en informe, para cualquier propósito de uso de la tasación o finalidad distinta de la expresada. Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

Protección de datos de carácter personal

Conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. informa que los datos personales que figuran en este documento están incluidos en un fichero titularidad de la empresa, cuya finalidad es la prestación del servicio de tasación y, tratándose de clientes, su gestión o el envío de comunicaciones comerciales del Grupo TECNITASA que pudieran resultar de su interés, y reconoce a sus titulares los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición sobre tales datos, gratuitamente, enviando solicitud a TÉCNICOS EN TASACIÓN Avda. Europa, 19 - Edificio 2, 1ºD. Centro Empresarial Ática 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid); a tecnitasa@tecnitasa.es, o al fax nº 91 4113827.

Igualmente, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A., informa que está obligada por ley a ceder parte de tales datos al Banco de España, a la CNMV, a la Dirección General de Seguros, a las entidades financieras que hayan intervenido como mandatarias y a los propietarios de los bienes objeto de tasación, que los utilizarán en ejercicio de las funciones o competencias que tienen establecidas.

Acceso a datos de terceros por cuenta del cliente

Para la adecuada elaboración de este documento, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A., ha tratado en nombre y por cuenta del cliente datos de carácter personal de terceros, convirtiéndose en Encargado del Tratamiento y asumiendo el compromiso de: a) Tratarlos únicamente conforme a las instrucciones del cliente. b) No aplicarlos ni utilizarlos con fines distintos a la prestación de los servicios de tasación contratados. c) No comunicarlos, ni siquiera para su conservación, a otras personas, a excepción de los organismos o entidades privadas a las que deba dirigirse en estricto cumplimiento de la Ley o de las funciones encomendadas por el cliente, hallándose expresamente autorizada por éste para contratar a aquellas entidades de su elección cuya intervención considere necesaria para la prestación de los servicios de tasación contratados. d) Garantizar la adopción e implementación de las medidas de seguridad que, en virtud de lo dispuesto en la normativa de protección de datos, correspondan en función de los datos accedidos. e) Guardar absoluto secreto y confidencialidad respecto de tales datos dando traslado al personal que intervenga en el tratamiento de su obligación de guardar secreto. f) Una vez concluido el servicio de tasación, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. devolverá al cliente los datos personales objeto de tratamiento almacenados en sus equipos al igual que cualquier soporte o documento en que consten, procediendo, acto seguido, a su eliminación, salvo que exista obligación legal de custodia o sea necesaria su conservación frente a posibles responsabilidades legales.

CSV:14616031636651115145 . VALIDACION EN <https://sede.torrepacheco.es>

Para la debida constancia de todo lo convenido se firma el presente contrato.

Firmado en Torre Pacheco (Murcia).

LA ADMINISTRACIÓN

El Alcalde

El Secretario de la Corporación

Antonio León Garre

Jesús Gómez García

LA ADJUDICATARIA

Raúl Nieto Galera

AFA LEVANTE

G30704258

En Torre Pacheco, a 22/05/2023

Alcalde-Presidente

En Torre Pacheco, a 23/05/2023

Secretario General