



Cód. Expte. 2025/408640/001-700/00003

Procedimiento: Proc. por concurso de la concesión demanial de la parcela de tit. municipal sita entre C/Jaén y C/ Olla de arena ref. cat. 7364002WG7076S, para la construcción y posterior explotación de Centro Residencial para personas mayores y Centro de Día

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1º.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN.

El Ayuntamiento de Sorbas es titular de un bien inmueble sito entre Calle Jaén y Calle Olla de Arena del núcleo de Sorbas (según catastro, VI SECTOR-1 75), con referencia catastral 7364002WG7076S.

Este municipio anteriormente contaba con un centro de "Residencia para Mayores y Unidad de estancias diurnas", sito en C/ Gerona, 4 (04270), actividad que se desarrollaba por un tercero sobre un edificio de titularidad municipal y de carácter patrimonial.

Las importantes precipitaciones registradas entre los meses de marzo y abril de 2022 en la localidad de Sorbas provocaron el desalojo de la Residencia de Mayores de C/Gerona y viviendas aledañas, tras detectarse deslizamientos del terreno que afectaron tanto a los muros de contención de la parcela como a la cimentación de uno de los módulos del edificio que conllevó al cierre del Centro Residencial y a la demolición parcial de urgencia debido al riesgo inminente de derrumbe. El solar sobre el que se proyecta la presente concesión se viene utilizando de forma esporádica como zona para aterrizaje de emergencia de helicópteros. El Ayuntamiento de Sorbas pretende otorgar una concesión demanial para la utilización privativa de este bien de dominio público, para que el adjudicatario que resulte del contrato lleve a cabo la redacción del proyecto de obra, la ejecución de un nuevo edificio destinado a residencia para personas mayores y unidad de estancias diurnas, como servicio social especializado, para la posterior explotación por el mismo.

Los objetivos que se pretenden conseguir mediante este contrato son contar con la construcción de un nuevo Centro Residencial para personas Mayores y Centro de Día

Con la nueva obra, se pretende restituir la actividad que antes se desarrollaba en el municipio, con un impacto positivo sobre la comunidad local, mediante la generación de empleo y el acercamiento del sector asistencial a la población. Se pretende ejecutar un nuevo edificio adaptado a la legislación vigente para la actividad que se propone, que sea funcional y eficiente desde un punto de vista energético y medio ambiental.

2º.- OBJETO DE LA CONCESIÓN

El objeto de la concesión es el uso privativo del dominio público de titularidad municipal, del bien inmueble sito entre Calle Jaén y Calle Olla de Arena del núcleo de Sorbas (según catastro, VI SECTOR-1 75), con referencia catastral 7364002WG7076S.

Dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Almería n.º 3, finca núm. 16430, Tomo 1657, Libro 152, Folio 12, Inscripción 1ª. Es libre de cargas y gravámenes.

Consta asimismo en el Inventario de Bienes Municipal, Epígrafe 1.1 Inmuebles Urbanos, la Ficha 321.



Cuenta con una superficie catastral de 1.126 m² ; la superficie según nota simple del Registro de la Propiedad nº3 de Almería es de 1.175,79 m². La Superficie real del solar (coincidente con alineaciones del PGOU) es de 1.055,24 m².

Actualmente tiene acceso por acceso por Calle Jaén y Calle Olla de Arena, y se trata de un suelo sin edificación con solera de hormigón que ha venido utilizándose de forma esporádica como zona de aterrizaje de emergencia de helicópteros para servicios sanitarios.

La parcela tiene carácter demanial, y el uso que se proyecta es compatible con el planeamiento urbanístico.

La concesión del uso privativo del dominio público se establece con la finalidad de que el adjudicatario **redacte un proyecto de obra** para la construcción de un **centro residencial para personas mayores** y unidad de estancias diurnas, **ejecute la correspondiente obra, y posteriormente tenga por condición el desarrollo de la actividad**, como servicio social especializado.

La nomenclatura CPV (Common Procurement Vocabulary – Vocabulario Común de Contratación Pública) es la siguiente:

- 45215200-9 Trabajos de construcción de edificios para servicios sociales
- 85311100-2 Servicios de asistencia social con alojamiento
- 85311100-3 Servicios de bienestar social proporcionados a ancianos

3º. VALOR ESTIMADO, CANON Y FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La contraprestación del concesionario consistirá en el pago del canon actualizado a un periodo de treinta años, obtenido del informe de valoración económica emitido por el Jefe del Servicio de la Sección Económica del Área de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Almería, en fecha 22 de julio de 2025, cuyo importe asciende, para la duración total del contrato, a TRES MILLONES DIECIOCHO MIL SESENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (3.018.066,37 €), siendo éste el valor estimado del contrato, y el cual podrá ser mejorado al alza por los licitadores, de conformidad con el artículo 92.5 de la Ley 33/2003 Patrimonio de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que remite al artículo 64 de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público.

Considerando que dicho canon no será abonado al Ayuntamiento, sino que será compensado con la financiación que preste el concesionario para la ejecución de la obra con un importe mínimo de un millón cuatrocientos mil euros, se ha estimado un cuadro de amortización para compensar ambos importes, retribuyendo la prestación económica con un tipo de interés anual fijo al 2,50 % y una vida útil de treinta años. practicada la compensación anterior, se estima un importe neto en favor de este ayuntamiento, de un millón once mil cuatrocientos cinco euros con cuarenta y seis céntimos (1.011.405,46 €) para la duración total del contrato, lo que supone un importe neto medio anual de treinta y tres mil setecientos trece euros con cincuenta y dos céntimos (33.713,52 €).

Asimismo, una vez obtenido el canon medio anualizado utilizando un método basado en los flujos de caja libres, se han proyectado tres escenarios para establecer un acercamiento a la realidad económica en la valoración del canon final, y se ha seguido un modelo de capitalización de flujos de caja descontados al momento actual para un plazo de diez años, y a partir del uncédimo ejercicio, se ha valorado una renta perpetua. De todo ello, resulta del informe anterior un canon concesional neto



anual de VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (28.668,17 €).

Los licitadores deben especificar en sus ofertas el importe neto anual establecido en favor de este Ayuntamiento y que se comprometen a abonar al Ayuntamiento, caso de resultar adjudicatarios, estableciéndose un canon concesional neto mínimo anual (sin impuestos), cuya cuantía se obtiene de acuerdo con el informe de valoración económica emitido por el Jefe del Servicio de la Sección Económica del Área de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Almería, en fecha 22 de julio de 2025, y que se indica a continuación: VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (28.668,17 €) al año, el cual podrá ser mejorado al alza.

Dicho importe no podrá ser inferior por ninguna de las proposiciones presentadas, so pena de rechazo por la Mesa de Contratación, por tanto, los licitadores que propongan en sus ofertas un canon inferior al contemplado por la Administración serán excluidos del procedimiento de adjudicación del contrato.

El pago del canon neto resultante se realizará anualmente, dentro del mes de junio de cada año, en una cuenta bancaria de titularidad municipal. La primera cuota se abonará en el mes de junio de 2026.

La ejecución de la obra para la construcción de la residencia de mayores para un mínimo de cuarenta plazas y centro de estancias diurnas con un mínimo de diez plazas, se ha estimado en dos millones novecientos mil euros (2.900.000,00 €) aproximados (inc. BI, GG e IVA), de acuerdo con lo indicado en el Pliego de Prescripciones Técnicas, y se proyecta con diferentes fuentes de financiación:

a) Inversión pública, con la siguiente procedencia:

- Diputación Provincial de Almería: un millón quinientos mil euros (1.500.000,00 € I.V.A incluido) serán aportados por la Diputación de Almería, mediante asistencia económica directa a favor del Ayuntamiento de Sorbas. Lo que supone el 51,72 % del coste de la obra.

Durante la ejecución de la obra de construcción del centro residencial y centro de estancias diurnas, se presentará por el concesionario certificaciones suscritas por la Dirección de obra, según las actuaciones parciales o hitos establecidos en esta cláusula, que una vez cumplidas o ejecutadas, el Ayuntamiento abonará en concepto de subvención nominativa parcial en el plazo de treinta días desde su presentación, hasta alcanzar la inversión pública establecida.

Las actuaciones parciales o hitos que se establecen son los siguiente:

ACTUACIÓN PARCIAL O HITO	IMPORTE
- A la concesión de la licencia de obras:	300.000€
- A la ejecución de la cimentación :	200.000€
- A la ejecución de la estructura:	200.000€
- A la ejecución del cerramiento, tabiquería e instalaciones	400.000€
- A la ejecución de carpinterías y acabados:	200.000€



- A la consecución de la acreditación definitiva por parte de la Junta de Andalucía y apertura del Centro Residencial y Unidad de estancias diurnas:	200.000€
	TOTAL: 1.500.000€

b) Inversión privada:

- un millón cuatrocientos mil euros (1.400.000,00 €) por la adjudicataria de la concesión. El concesionario debe asumir como mínimo esta financiación para la construcción de la residencia, importe que se compensará con el canon anual que resulte de la concesión y durante el periodo determinado en el presente pliego para la explotación de la residencia. En todo caso el Ayuntamiento no recibirá dicha cantidad, sino que el concesionario la destinará a la construcción de la residencia. Esto supone el 48,28 % del coste de la obra.

Este importe tiene carácter de mínimo, y en caso de que el adjudicatario invierta un importe superior al establecido, lo hará a su cargo sin ser objeto de compensación por el Ayuntamiento con el canon concesional.

El licitador que haya presentado la mejor oferta, con anterioridad a la adjudicación del contrato, deberá suscribir un compromiso firme y expreso de prestar financiación para esta obra, por al menos el importe antes indicado, pudiendo compensarse con el canon anual que resulte de la concesión con este límite.

Dicho compromiso firme y exprese deberá estar suscrito por el órgano de la mercantil que ostente facultades para ello, sometiendo la adjudicación a la condición suspensiva hasta entonces, según lo previsto en la Disposición Adicional Tercera 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.

La ejecución de la obra asociada al presente contrato, de acuerdo con lo anterior, estará por tanto cofinanciada entre la Diputación Provincial de Almería y el Ayuntamiento de Sorbas, y se abonará con cargo a la aplicación presupuestaria 231.770 Proyecto Centro Residencial de Personas Mayores de Sorbas (Almería), del presupuesto municipal.

4º.- DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de concesión será de treinta (30) años, a contar desde el día siguiente al de la fecha de formalización de la concesión demanial en documento administrativo, de acuerdo con el artículo 59 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

El plazo de la concesión será improrrogable.

Al término de la concesión, la totalidad de las obras e instalaciones revertirán al Ayuntamiento de Sorbas en perfecto estado de conservación y libres de cualquier carga o gravamen.



5º.- CALIFICACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato proyectado tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos de Sector Público.

En concreto, se trata de concesiones administrativas de dominio público, al amparo de lo dispuesto en los artículos 84 y 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y del artículo 54 y siguientes del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

6º.- JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICATARIO.

Con el fin de garantizar la mayor concurrencia pública, el procedimiento más idóneo para la licitación y posterior contratación es el procedimiento abierto de acuerdo con lo previsto en el artículo del 156 al 158 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.

7º.- DIVISIÓN EN LOTES.

Se prevé expresamente la no división en lotes, por considerarse más adecuada la prestación del servicio por un único contratista.

La división en lotes podría tener como consecuencia la prestación del servicio según criterios y metodologías diversas según las distintas empresas adjudicatarias, lo cual sería perjudicial para la finalidad perseguida.

8º.- SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA, Y TÉCNICA O PROFESIONAL.

SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA: (Art. 87.1.b) 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.

Se acreditará la solvencia económica y financiera mediante justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe igual o superior al exigido en la normativa sectorial de aplicación en relación al objeto de la presente concesión, o en su defecto compromiso de suscripción del mismo antes de la formalización de la concesión.

La clasificación administrativa no procede.

SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL: (Art. 90.1a) 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.

Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza en los últimos cinco años que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos; relación que habrá de acreditarse mediante certificados o visados expedidos por el órgano competente o por el empresario privado. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante



certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario, en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación, debiendo cumplirse el requisito de al menos 3 años de experiencia en la gestión o gerencia de centros o residencias en el sector asistencial geriátrico.

La clasificación administrativa no procede.

9º.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La forma de adjudicación de la concesión será el concurso, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio, de conformidad con lo que se establezca en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

- MEDIANTE CRITERIOS DE VALORACIÓN EVALUABLES CON FORMULAS (HASTA 70 PUNTOS).

a) Mejora canon concesional (hasta 55 puntos).

La puntuación obtenida por cada oferta para este criterio se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación oferta} = 55,00 \times (\text{Cn} / \text{Cmx})$$

Donde:

Cn = Canon neto ofertado por la propuesta a valorar.

Cmx = Canon neto máximo ofertado por las propuestas realizadas.

b) Aumento del número de plazas respecto al mínimo establecido para la residencia de mayores (hasta 10 puntos).

Se valorará el incremento del número mínimo de plazas de residentes de la residencia de mayores, siendo el mínimo a ejecutar de cuarenta, y el máximo de setenta, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación oferta} = 10,00 \times (\text{Pn} / \text{Pmx})$$

Donde:

Pn = Plazas mínimas a ejecutar, 40.

Pmx = Plazas máximas ofertadas por las propuestas realizadas, con un máximo de 70.

c) Aumento del número de plazas respecto al mínimo establecido para el centro de estancias diurnas (hasta 5 puntos).

Se valorará el incremento del número mínimo de plazas del centro de estancias diurnas, siendo el mínimo a ejecutar de diez, y el máximo de veinte, de acuerdo con la siguiente fórmula:



Puntuación oferta = 5,00 x (Pn /Pmx)

Donde:

Pn = Plazas mínimas a ejecutar, 10.

Pmx = Plazas máximas ofertadas por las propuestas realizadas, con un máximo de 20.

- MEDIANTE CRITERIOS QUE OBEDECEN A JUICIO DE VALOR (HASTA 30 PUNTOS).

De la documentación técnica aportada por el licitador, serán baremados los siguientes conceptos, y con la siguiente escala de puntuación:

	Puntuación
Incorporación de soluciones técnicas y de innovación en cuanto a eficiencia energética del edificio.	De 0 a 4
Calidad arquitectónica de la propuesta.	De 0 a 5
Calidad de los materiales a emplear en la construcción.	De 0 a 2
Integración del edificio en el entorno urbano, prestando especial atención a la relación de éste con la Plaza Joaquín de Haro y Calle Jaén.	De 0 a 6
Se valorará el tratamiento y mayor superficie del espacio libre a nivel de planta baja en la parcela.	De 0 a 3
Número de habitaciones propuestas, proporción de habitaciones individuales/dobles.	De 0 a 2
Se valorará la ejecución de planta sótano para albergar uso de garaje, instalaciones y/o otros usos que cuyas características permitan su emplazamiento en planta sótano.	De 0 a 6
Inclusión, calidad y coherencia de un plan de revisión y mantenimiento de las instalaciones después del inicio del funcionamiento del edificio, que incluya expresamente las tareas previstas, su frecuencia y cronología.	De 0 a 2

La valoración de los criterios anteriores se llevará a cabo teniendo en cuenta que se propongan medidas de actuación adecuadas, precisas y bien definidas, que avalen la mayor calidad objetiva de la oferta en cada uno de los apartados señalados.

10º.- GARANTÍAS.

En el presente procedimiento de concesión demanial el licitador deberá depositar en concepto de garantía provisional por importe un 2 por 100 del valor del suelo del dominio público objeto de la presente concesión, cuya valoración consta en el informe de valoración económica emitido por el Jefe del Servicio de la Sección Económica del Área de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Almería, en fecha 22 de julio de 2025, y que asciende a 300.000,00 euros, por lo que esta garantía será de seis mil euros (6.000,00 €).

Asimismo, el licitador que haya presentado la mejor oferta relación calidad-precio deberá constituir, en el plazo de diez (10) días hábiles, la garantía definitiva por importe del 4 por 100 del importe del presupuesto de ejecución de la construcción del edificio que se proyecta sobre el suelo



objeto de la concesión, cuyo importe es de 2.900.000,00 euros, por lo que esta garantía asciende a ciento dieciséis mil euros (116.000,00 €).

11º.-CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

En todo caso, esta concesión conlleva los siguientes cometidos:

- La **redacción del proyecto básico y de ejecución** para la **construcción de** centro residencial para personas mayores y **unidad de estancias diurnas**, como servicio social especializado.

- La **ejecución de las obras e instalaciones de los edificios necesarios y la dotación de los medios materiales, el mobiliario, las instalaciones y el equipamiento de las dependencias**, de manera que se cumpla con los requisitos establecidos en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares y en toda la normativa y disposiciones vigentes que resulten de aplicación. Corresponderá al adjudicatario, como promotor, la dirección de obra y coordinación de seguridad y salud en obra, así como como la contratación de un Organismo de Control Técnico (OCT) para el seguimiento y evaluación de la misma.

- El **compromiso firme y expreso de prestar financiación para esta obra**, por un importe mínimo de un millón cuatrocientos mil euros (1.400.000,00 €), que se destinará a la ejecución de la obra y que se compensará con el canon anual que resulte de la concesión de la parcela y el edificio. En todo caso el Ayuntamiento no recibirá dicha cantidad, sino que el concesionario la destinará a la construcción de la residencia.

- Las **obras de urbanización interior de la parcela estarán incluidas en el proyecto, de forma que la parcela quede urbanizada en su totalidad.**

- La **obtención de las correspondientes licencia de obra, calificación ambiental, utilización y apertura y puesta en marcha, y las demás autorizaciones administrativas necesarias** para la prestación de los servicios que efectivamente se implanten, mediante la redacción previa y presentación de la documentación técnica exigida para la obtención de las mismas. Corresponderá al adjudicatario igualmente la obtención de informes, registro y acreditación preceptiva de la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e igualdad de la Junta de Andalucía con competencias en la materia.

- La **prestación y explotación de la actividad propia de centro residencial para personas mayores y unidad de estancias diurnas**, de forma permanente, la limpieza y mantenimiento general de las instalaciones, y entorno de éstas que se vea afectado, así como su gestión en condiciones óptimas de calidad y cumplimiento de la normativa vigente en la materia.

En la ejecución del contrato el contratista deberá cumplir las condiciones especiales que se establezcan en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas.

12º.- MODIFICACIONES PREVISTAS.

Otorgada la concesión, sólo se podrán introducir modificaciones en los casos y con los límites establecidos en el artículo 67 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

13º.- PENALIDADES.



Ayuntamiento de
Sorbas



Plaza de la Constitución, 1
C.I.F.: P0408600E
Teléfonos: 950364701
Fax: 950364001

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares tipifica un régimen de incumplimientos y penalidades imponibles, clasificadas en leves, graves o muy graves, que resultarán de aplicación.

En Sorbas, a fecha de firma electrónica.
EL ALCALDE,

Fdo. Juan Francisco González Carmona.