



Udaletxe Plaza 1
31840 Uharte-Arakil
Tlfa.948464036
info@uhartearakil.com

AYUNTAMIENTO DE UHARTE ARAKIL UHARTE ARAKILGO UDALA

INFORME RAZONADO DE LA UNIDAD GESTORA PARA EL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DE SERVICIO DE LIMPIEZA, CONTROL DE ACCESOS Y ATENCIÓN TURÍSTICA DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DE UHARTE ARAKIL Y SERVICIO DE BAR DE PISCINA MUNICIPAL.

Expediente Nº 60/2022

De conformidad con el art. 138.3 de la Ley Foral 2/2018, de Contratos Públicos, se redacta el siguiente informe razonado para el inicio del expediente de contratación correspondiente.

1.- NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LAS NECESIDADES A CUBRIR CON LA EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

El Ayuntamiento de Uharte Arakil, previo a la elaboración del expediente de contratación de la concesión de servicio de limpieza, control de accesos y atención turística de las instalaciones deportivas de Uharte Arakil y servicio de bar de piscina municipal, ha realizado un análisis exhaustivo de la situación de la gestión deportiva en Navarra así como en Sakana, para poder así analizar con más precisión al casuística de Uharte Arakil.

Para ello se ha encargado a la empresa BIDEA OUTDOOR CONSULTING para la realización del Plan de gestión del Área recreativa de Itxesi así como el Plan de Instalaciones Deportivas de Uharte Arakil 2022-2026.

Del análisis realizado, respecto a la gestión actual del área recreativa Itxesi, instalación que acoge las piscinas de verano, bar-restaurante, la recién creada Estación de Trail Running de Sakana, gimnasio (sin estrenar) y, colindante tiene el área de autocaravanas y el campo de futbol de hierba, hasta ahora se han gestionado de forma directa por el ayuntamiento a excepción del bar-restaurante.

Para ello el Ayuntamiento de Uharte Arakil realiza las siguientes contrataciones para la gestión del espacio:

- Dos socorristas, 35 h/semana encargadas de la vigilancia de los vasos y, además, hacen análisis de aguas, limpieza de vasos y mantenimiento básico.
- Una persona de control de accesos a jornada completa. Esta persona distribuye la jornada completa durante los puntos de más afluencia de la semana para controlar el acceso a las piscinas.
- El resto de horarios en los que no se encuentra la persona contratada por el ayuntamiento, el control de acceso se realiza por personal del bar.
- Personal de servicios múltiples del Ayuntamiento, se encargar del mantenimiento de la instalación, sistema de filtración, aplicación de productos de limpieza a los vasos, zonas verdes, etc.

- Tasas

Las tasas que se aplican para la entrada o abono a la instalación se aprueban





AYUNTAMIENTO DE UHARTE ARAKIL UHARTE ARAKILGO UDALA

por el Pleno del Ayuntamiento de Uhart-Arakil anualmente, previa a la apertura de temporada de piscinas, ya que son consideradas como tasas municipales. Los precios que actualmente se aplican a los usuarios y usuarias es claramente inferior al aplicado en otras instalaciones de estas características en Nafarroa.

- Bar Restaurante

El bar-restaurante actualmente se encuentra arrendado. En el año 2016, la explotación del bar fue ofertada mediante un pliego de licitación que quedó desierto. Tras quedar desierta la convocatoria, se pactó con la actual arrendataria un contrato de arrendamiento que actualmente sigue vigente.

A parte de las funciones que conllevan la explotación del bar como negocio, en el contrato de arrendamiento en su punto 6º, la contratista tiene que *“colaborar en los servicios que se ofrezcan con respecto al área de servicios de auto caravanas y vehículos vivienda en los términos que señale el Ayuntamiento. Asimismo, el bar-restaurante de las piscinas municipales, se quiere que sea punto de información turística en Sakana, por lo que el arrendatario deberá atenerse a las indicaciones del Ayuntamiento para lograr este objetivo”*.

En cuanto a la apertura, en dicho contrato se garantiza la apertura del bar en el mismo horario que la apertura de la piscina. No se especifica más horario para el resto del año.

- Actividades de verano

Respecto a actividades de verano, durante la época estival se realizan cursos de natación en la piscina para txikis. Se realiza un solo turno de 3 semanas en el mes de julio en la que se ofertan clases de 30' haciendo un total de 12 clases por grupo.

La actividad la imparte una monitora que es contratada por los usuarios interesados en las clases de natación.

La cantidad que percibe dicha persona por los servicios prestados es la totalidad de la recaudación de las cuotas de participación.

No se tiene información sobre aseguramiento de la actividad mediante seguro de responsabilidad civil, así como un protocolo en Prevención de Riesgos Laborales para el desarrollo de este trabajo.

- Estación de Trail running Sakana

Especial mención merece la reciente creación de dicha infraestructura vinculada al Área Recreativa Itxesi. La creación de esta estación ha llevado consigo la construcción de una recepción-oficina de atención al público, un pequeño gimnasio, unos vestuarios y la señalización de varias rutas que nacen del entorno de la zona.

A día de hoy, dichas instalaciones se encuentran infrautilizadas ya que, ni la recepción ni el gimnasio se usan. Si bien es cierto que la actual pandemia y sus consecuencias no han sido el escenario ideal para la promoción de espacios turísticos.

No obstante, y sin entrar en más detalles, queda evidenciado que existe una infraestructura sin ser usada que puede incorporarse a parte de la instalación de Itxesi y aportar un valor añadido a la misma.





AYUNTAMIENTO DE UHARTE ARAKIL UHARTE ARAKILGO UDALA

Tal y como se extrae en conclusión con lo anteriormente expuesto, no existe un sistema de control de acceso automatizado a la instalación. La venta de abonos se realiza desde el Ayuntamiento de Uharte-Arakil y las entradas de día se realizan con "tickets" por parte de la persona contratada o el personal del bar.

A su vez, se comprueba que existe una fuerte "dependencia" del buen hacer (o no) del personal del bar, ya que de ellos depende el cobro de las entradas diarias en horarios de no asistencia de personal contratado, la información turística de la zona, el control del área de autocaravanas y la limpieza de los espacios comunes.

Colindante al Área Recreativa de Itxesi se encuentra el área de autocaravanas. Este servicio está regulado con un sistema automatizado de cobro por uso en base a las horas y pernocta que se va a realizar por parte del usuario o usuaria.

Este servicio, a priori, funciona de forma correcta y proporciona una recaudación al Ayuntamiento de 4.000€ anuales aproximadamente.

El hecho de que esta área recreativa cuente con este servicio, es un atractivo que no se debe minusvalorar.

El uso de esta área de autocaravanas está regulado por la Ordenanza municipal reguladora aprobada en sesión plenaria el 28 de febrero de 2019 y publicada en BON del 4 de abril de 2019.

Entre otras cuestiones, dicha ordenanza regula los precios de estacionamiento, horarios de uso o normas de uso.

Por lo que teniendo en cuenta todo lo expuesto, se ve necesario activar un plan de actuación y poder gestionar toda esta zona de forma eficiente y dando una mejor calidad al servicio, siendo para ello conveniente externalizar los servicios a través de contratos de licitación.

Dentro del plan de actuación se marcan unas directrices para poder conseguir los objetivos que se han establecido.

En una primera etapa y durante el ejercicio 2022 las directrices que se pretenden llevar a cabo son:

- .- Externalización del servicio a través de contratos de licitación.
- .- Reforma de instalaciones, adecuación para la ejecución de los contratos.
- .- Adquisición material deportivo.
- .- Organización administrativa municipal, gestión de abonos.
- .- Actualización precios y tasas municipales.

Y en una segunda etapa, durante los años 2023-2024

- .- Reorganización actividades deportivas en la localidad.
- .- Ampliación y mejora de servicios en Itxesi.
- .- Reforma de instalaciones, adecuación a normativa piscinas en Navarra.
- .- Actualización precios y tasas municipales.
- .- Balance ingresos y gastos en arcas municipales.
- .- Fiscalización de contratos de servicios de Itxesi.

Siendo los objetivos iniciales establecidos a conseguir los siguientes:



AYUNTAMIENTO DE UHARTE ARAKIL UHARTE ARAKILGO UDALA

- Conseguir un modelo de gestión en el Área recreativa Itxesi eficiente y con calidad de servicio.
- Mejorar el estado de las instalaciones mediante reformas estructurales de calado.
- Profesionalización de la gestión de usuarios a través de las nuevas tecnologías.
- Actualizar la política de precios públicos y tasas adaptando a las nuevas circunstancias.
- Conseguir una mejor prestación de servicio hacia los usuarios y usuarias.
- Mejorar la eficiencia energética y conseguir reducción de costes de suministros.
- Ampliar la oferta deportiva en la población y regularizar la prestación de servicios deportivos en la misma.
- Asegurar un balance de ingresos y gastos viable en las arcas municipales.

Para ello se ha analizado el plan de gestión que determine la idoneidad del mismo para llevar a la práctica las directrices y objetivos a conseguir mediante el establecimiento de un nuevo modelo de gestión para el Área Recreativa Itxesi.

En cuanto al modelo de gestión, ante las características de la población de Uhart-Arakil y su capacidad limitada como entidad local para asumir más carga de trabajo por parte del personal municipal, la opción que se plantea es la de una externalización de los servicios de gestión de los espacios deportivos, así como de las infraestructuras vinculadas a los mismos.

Dicho esto, se plantea el reto de ofertar uno o varios pliegos de condiciones que cumplan con la normativa vigente, se adapte a la viabilidad económica de la entidad local, sirva para la mejora de los servicios prestados y sea lo suficiente "atractivo" para que haya empresas con interés por presentar una oferta.

El marco legal con el que se regirá la propuesta estará basado en la Ley Foral 2/2018 de 13 de abril de Contratos Públicos, aunque dicha ley sufrió una reciente modificación publicada como Ley Foral 17/2021, de 21 de octubre por la que se modifica ésta última.

Los tipos de contratos para el plan de gestión del área recreativa de Itxesi son:

- Contrato de Servicios, es aquel cuyo objeto sea distinto del contrato de obras o de suministros, mediante el que se encarga por un precio a una empresa o profesional la prestación de un servicio, incluyendo aquellos en los que el adjudicatario se obligue a ejecutar el servicio de forma sucesiva y por precio unitario.
- Contrato de concesión de Servicios, El contrato de concesión de servicios es aquel cuyo objeto sea la prestación de un servicio en el que la retribución consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar el servicio, o bien en dicho derecho acompañado de un precio, transfiriendo al concesionario el riesgo operacional.

En el caso del área recreativa de Itxesi, analizada la Ley de Contratos Públicos, las necesidades de servicios a contratar por parte del ayuntamiento, la demanda por





Udaletxe Plaza 1
31840 Uharte-Arakil
Tlf. 948464036
info@uhartearakil.com

AYUNTAMIENTO DE UHARTE ARAKIL UHARTE ARAKILGO UDALA

parte de la población de dichos servicios y atendiendo siempre a la situación económica de la entidad local, se propone la siguiente fórmula para definir los objetos de los contratos:

1. CONTRATO DE SERVICIOS

- Servicio de socorrismo
- Actividades deportivas verano

2. CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS

- BAR-RESTAURANTE
- Accesos a la instalación
- Limpieza de la instalación

El motivo principal es la transferencia, en este caso, al concesionario de la explotación del bar el riesgo operacional. Dicho en otras palabras, el contrato se realiza a riesgo y ventura por lo que serán por su cuenta las pérdidas o perjuicios que experimente durante la ejecución del contrato.

2.- IDONEIDAD DEL OBJETO DEL CONTRATO PARA SATISFACER LAS NECESIDADES.

Lo recogido tanto en el Plan de gestión del Área recreativa de Itxesi así como en el Plan de Instalaciones Deportivas de Uharte Arakil 2022-2026, que ha sido elaborado por BIDEA OUTDOOR CONSULTING, que definen los servicios objeto del presente contrato, satisface las necesidades establecidas en el punto 1 del este informe.

3.- CARACTERÍSTICAS DE LAS PRESTACIONES DEL CONTRATO.

Para el cumplimiento del objeto del contrato, se determinarán en los documentos que componen el pliego regulador de la contratación las características de las prestaciones a satisfacer, siendo la principal llevar a buen término la prestación de los servicios de limpieza del edificio; servicio de atención al público y control de accesos; y servicio de explotación del bar-restaurante, por un plazo inicial de un año prorrogable por cuatro años más y por un precio adecuado al mercado.

En la preparación del expediente de contratación se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- El presente contrato tiene por objeto la satisfacción de la prestación de los servicios definidos en los planes referidos en el apartado 1 del presente informe.

4.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Precio máximo del contrato: 15.039,80€ euros (IVA excluido).
IVA (21%) 3.158,35 €





Udaletxe Plaza 1
31840 Uharte-Arakil
Tlfa.948464036
info@uhartearakil.com

AYUNTAMIENTO DE UHARTE ARAKIL UHARTE ARAKILGO UDALA

Total (IVA incluido 21%) 18.198,15€

Valor estimado del contrato: 75.199€euros. (IVA excluido). 90.990,79€ IVA incluido (18.198,15€ X 5 años), de conformidad con lo dispuesto en el art. 42 y 171 de la LFCP.

Presupuesto del contrato o de licitación.

Es el presupuesto de gasto máximo de la contratación y que ha de servir de base a la licitación, y corresponde al presupuesto del Plan de Gestión del área recreativa de Itxesi..

Valor estimado del contrato.

El cálculo del valor estimado de un contrato está basado en el importe total, sin incluir el IVA.

Para este cálculo se ha tenido en cuenta:

- a) El importe de la licitación, que comprende como mínimo los costes derivados de la aplicación de los convenios colectivos sectoriales de aplicación y normativa laboral vigente, otros costes que se deriven de la ejecución material del contrato, los gastos generales y el beneficio industrial.
- b) Cualquier forma de opción eventual y las eventuales prórrogas del contrato.
- c) Las primas o pagos a participantes.
- d) La totalidad de las modificaciones al alza previstas calculadas sobre el importe de la licitación.

El valor estimado del contrato tiene como base principal el presupuesto del proyecto de ejecución redactado por la ingeniería adjudicataria, entendiendo que por su experiencia cuenta con precios adecuados al mercado.

5.- PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN.

El procedimiento de adjudicación de acuerdo a lo establecido en la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos, será el procedimiento abierto de acuerdo al art. 72, no existiendo excepcionalidad que motive el uso de otro procedimiento de adjudicación de los establecidos en la citada Ley Foral.

6.- VINCULACIÓN CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN CON EL OBJETO DEL CONTRATO.

De acuerdo a lo especificado en el artículo 64.2 de la LFCP, se considera que un criterio de adjudicación está vinculado al objeto del contrato cuando se refiera a las prestaciones objeto del mismo, en cualquiera de sus aspectos y en cualquier etapa de su ciclo de vida, incluidos los factores que intervienen:

- a) En el proceso específico de su producción, prestación o comercialización.
- b) En un proceso específico de cualquier otra etapa de su ciclo de vida.

La determinación de la oferta con la mejor calidad precio, se llevará a cabo atendiendo a una pluralidad de criterios.

Los criterios cualitativos se referirán a los siguientes aspectos:



Cód. Validación: 5RZENARGGSE449G4M5MHU7A | Verificación: <https://uhartearakil.egitzaelektronikoa.eus/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 7



Udaletxe Plaza 1
31840 Uharte-Arakil
Tlfa.948464036
info@uhartearakil.com

AYUNTAMIENTO DE UHARTE ARAKIL UHARTE ARAKILGO UDALA

- Plan de control de accesos y limpieza de las instalaciones.
- Plan de gestión y explotación.

Los criterios cuantitativos establecidos mediante fórmula, atenderán a aspectos relacionados con el precio, propuesta económica y oferta social.

La definición de los criterios de adjudicación atendiendo a lo aquí expuesto será determinado por el Órgano de Contratación.

En base a lo expuesto en el presente informe, se considera que procede iniciar el expediente de contratación correspondiente.

En Uharte Arakil, a fecha de firma electrónica

El Alcalde
Jose Domingo Huarte Baleztena



Cód. Validación: 5RZENGARGGSE449G4M5MH9J7A | Verificación: <https://uhartearakil.egitzaelektronikoa.eus/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 7