



EXCMO. AYUNTAMIENTO

La Carlota
(CÓRDOBA)

Bien de Interés Cultural

GEX 3518/2021

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO PATRIMONIAL DE CONCESIÓN DEMANIAL DE USO DE LOS QUIOSCOS-BAR EXISTENTES UNO EN LA PISCINA MUNICIPAL Y OTRO EN EL CAMPO DE FÚTBOL TEMPORADAS 2021-2023

PRIMERA.- NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO.

A los efectos exigidos en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público -LCSP- el presente contrato se justifica en la necesidad de otorgar la concesión de uso privativo de dominio público para la explotación de dos quioscos-bar ubicados, uno en las instalaciones de la piscina municipal, gimnasio y centro de formación y exposiciones "Ingeniero Agrónomo José María Alcaide Cáceres" en Avenida del Deporte nº 4 de La Carlota, con referencia catastral 9505202UG2790N0001FG, y el otro en las instalaciones del Campo de Fútbol, en Avda. del Deporte, referencia catastral 9304902UG2790S0001UM, las cuales constan en el inventario municipal como bien afecto a un servicio público, propiedad del Ayuntamiento de La Carlota, con números de ficha 1004 y 1006 respectivamente.

Siguiendo los informes técnicos elaborados al respecto, los quioscos-bar, cuya adjudicación se divide en dos lotes, presentan las siguientes características:

LOTE 1: Quiosco-bar de la piscina municipal, que presenta las siguientes características:

1. Dimensiones del quiosco:
 - a. Superficie construida en recinto cerrado: 22,52 m².
 - b. Superficie total del solar adscrito: 73,00 m².
2. Descripción interior: Cuenta con lavaplatos y fregadero, zona de cocina de alimentos y estanterías.
3. Aforo: Capacidad para 50 personas.

LOTE 2: Quiosco-bar situado en el campo de fútbol municipal, que presenta las siguientes características:

1. Dimensiones del quiosco:
 - a. Superficie construida en recinto cerrado: 30,00 m².
 - b. Superficie total del solar adscrito: 50,00 m².
2. Descripción interior: Cuenta con lavaplatos y fregadero, zona de cocina de alimentos, estanterías y frigoríficos.
3. Aforo: Capacidad para 50 personas.

www.lacarlota.es

(957) 30 00 01 - 30 00 12
(957) 30 06 80

Av. Carlos III, 50
14100 - LA CARLOTA (Córdoba)

C.I.F. P-1401700-H

Código seguro de verificación (CSV):

A242 1621 2A9A 9330 AA66



A24216212A9A9330AA66

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.lacarlota.es>

Firmado por Concejal-Delegado de Deportes REIFS MIRANDA JOSE MANUEL el 6/5/2021

plg_lima_corto_firma_01



EXCMO. AYUNTAMIENTO

La Carlota

(CÓRDOBA)

Bien de Interés Cultural

GEX 3518/2021

Estaremos ante el uso privativo del suelo clasificado como bien de dominio público, zona de las instalaciones deportivas, piscina municipal y campo de fútbol, mediante instalación destinada a la actividad de hostelería.

SEGUNDA.- PROPUESTA DE CALIFICACIÓN DEL CONTRATO Y DE LA FORMA DE CONTRATACIÓN.

El contrato al que se refiere el presente pliego tiene naturaleza patrimonial, de concesión administrativa de uso privativo de bienes de dominio público, conforme con lo establecido en el artículo 29 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía -LBELA-, los artículos 58 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 -RBELA-, y los artículos 93.1, 93.4 y 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas -LPAP- De acuerdo con el art. 58.2 del RBELA "Las concesiones se otorgarán con arreglo a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, con las especialidades contenidas en el presente capítulo, siendo de preferente aplicación el procedimiento de adjudicación abierto y la forma de concurso. El procedimiento para el otorgamiento de concesiones podrá iniciarse de oficio o a instancia de persona interesada".

El art. 9 de la LCSP viene a recoger en su apartado primero: "Se encuentran excluidas de la presente Ley las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los definidos en el artículo 14, que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley".

En cuanto a su preparación y adjudicación, por la LCSP; por el 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 (LCSP); y supletoriamente por las demás normas del Derecho Administrativo, y en su defecto, por las normas del Derecho privado. En cuanto a las posibles responsabilidades penales se estará a lo dispuesto en el artículo 262 del Código Penal que tipifica el delito de alteración de precios en las subastas y concursos públicos.

Esta licitación se publicará en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en la que se encuentra alojado el Perfil de Contratante de este Ayuntamiento, conforme a los artículos 63, 135, 156 y concordantes de la LCSP.

www.lacarlota.es

(957) 30 00 01 - 30 00 12
(957) 30 06 80

Av. Carlos III, 50
14100 - LA CARLOTA (Córdoba)

C.I.F. P-1401700-H

Código seguro de verificación (CSV):

A242 1621 2A9A 9330 AA66



A24216212A9A9330AA66

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.lacarlota.es>

Firmado por Concejal-Delegado de Deportes REIFS MIRANDA JOSE MANUEL el 6/5/2021

pliego_contrato_0001_01



EXCMO. AYUNTAMIENTO

La Carlota

(CÓRDOBA)

Bien de Interés Cultural

GEX 3518/2021

El acceso al Perfil de Contratante y toda la información descrita en el apartado precedente se incluirá igualmente en la Plataforma de Contratación del Sector Público, cuyo acceso puede efectuarse a través de la siguiente dirección web: <https://contrataciondeestado.es/wps/portal/plataforma>.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional dieciséis de la LCSP, en la que se regula el uso de medios electrónicos, informáticos y telemáticos en los procedimientos de contratación del sector público, este procedimiento se llevará a cabo íntegramente mediante tramitación electrónica.

TERCERA.- DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.

La duración de la presente concesión demanial reúne las siguientes peculiaridades en función del Lote:

LOTE 1: Quiosco de la Piscina. Para este Lote la presente concesión demanial estará vinculada a la temporada de verano de la Piscina Municipal de los ejercicios 2021, 2022 y 2023, si bien su vigencia se inicia a partir de la fecha de formalización de la presente concesión, con el siguiente detalle:

- Temporadas de verano: 3.
- Duración de cada temporada: Desde mediados de junio hasta finales de agosto, aproximadamente, es decir unos 2,5 meses por temporada.
- Horario de apertura aproximado:
 - o Del 12 al 21 de Junio (Usuarios Piscina y Gym).
 - De Lunes a Viernes: de 8:00 h a 14:00 h y de 16:00 h a 22:15 h.
 - Sábados: de 9:30 h a 20:00 h.
 - Domingos: de 11:00 h a 20:00 h.
 - o Del 22 de Junio al 31 de Agosto (Usuarios Piscina y Gym).
 - De Lunes a Viernes: de 8:00 h a 22:15 h.
 - Sábados: de 9:30 h a 20:00 h.
 - Domingos: de 11:00 h a 20:00 h.

LOTE 2: Quiosco campo de fútbol. La presente concesión demanial estará vinculada a las temporadas 2021/2022, 2022/2023 y 2023/2024, si bien la vigencia de la concesión se inicia a partir de la fecha de formalización de la presente concesión, con el siguiente detalle:

- Temporadas: 3.

Código seguro de verificación (CSV):

A242 1621 2A9A 9330 AA66



A24216212A9A9330AA66

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.lacarlota.es>

Firmado por Concejal-Delegado de Deportes REIFS MIRANDA JOSE MANUEL el 6/5/2021

www.lacarlota.es

(957) 30 00 01 - 30 00 12
(957) 30 06 80

Av. Carlos III, 50
14100 - LA CARLOTA (Córdoba)

C.I.F. P-1401700-H

plg_lima_corto_001_01



EXCMO. AYUNTAMIENTO

La Carlota

(CÓRDOBA)

Bien de Interés Cultural

- Duración de cada temporada: 10 meses. Desde el 15 de agosto hasta el 15 de junio de cada año aproximadamente.
- Horario de apertura aproximado:
 - o De Lunes a Viernes: de 16:00 h 22:30 h (Siempre que haya actividades).
 - o Sábados y Domingos: En horarios que haya actividades (El jueves de cada semana se comunicará, ya que es cuando lo confirman los Clubes).

www.lacarlota.es

CUARTA.- DECLARACIÓN DE URGENCIA.

El expediente de contratación será objeto de tramitación urgente. En cuanto a la declaración de urgencia cabe advertir que concurren las circunstancias estipuladas en el artículo 119 LCSP, pues ello responde, a la situación de crisis sanitaria a nivel global que ha provocado una paralización de la actuación administrativa, que ha retrasado la decisión de sacar a licitación los bienes objeto de este expediente, y tenerlo ultimado con la antelación suficiente a la temporada de verano.

Establecida la necesidad de sacar a licitación los bienes objeto de este expediente, por el servicio que presta a las instalaciones en las que se ubica, se motiva la declaración de urgencia en la proximidad de las fechas de ejecución del contrato, ligadas en mayor medida a la temporada de apertura de la piscina municipal cuyo periodo discurre entre junio y septiembre, evitando de esta forma el perjuicio que supone para los usuarios de la piscina la falta de licitación y adjudicación en tiempo y forma de la concesión para el uso del quiosco sito en dicho recinto.

En cuanto al procedimiento de adjudicación, se realizará a través del procedimiento abierto, regulado en los artículos 156 a 158 de la LCSP, justificándose ello en el hecho de que se trata de uno de los procedimientos ordinarios y no concurren circunstancias que recomienden la utilización del procedimiento restringido ni el negociado.

QUINTA.- JUSTIFICACIÓN DEL CANON DE LA CONCESIÓN.

Conforme el artículo 80 del RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se regula el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, toda concesión demanial fijará el canon que hubiere de satisfacer a la Entidad local, que tendrá el carácter de tasa, y comportará el deber del concesionario o autorizado de abonar el importe de los daños y perjuicios que se causaren a los mismos bienes o al uso general o servicio al que estuvieren destinados.

El canon a fijar en el caso de la concesión demanial debe determinarse teniendo en cuenta que hay que mantener un equilibrio entre dos premisas fundamentales: por una parte, hay que determinar una remuneración adecuada para los bienes cuya utilización se concede (lógicamente esta estará

(957) 30 00 01 - 30 00 12
(957) 30 06 80Av. Carlos III, 50
14100 - LA CARLOTA (Córdoba)

C.I.F. P-1401700-H

Código seguro de verificación (CSV):

A242 1621 2A9A 9330 AA66



A24216212A9A9330AA66

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.lacarlota.es>

Firmado por Concejal-Delegado de Deportes REIFS MIRANDA JOSE MANUEL el 6/5/2021



EXCMO. AYUNTAMIENTO

La Carlota

(CÓRDOBA)

Bien de Interés Cultural

GEX 3518/2021

www.lacarlota.es

(957) 30 00 01 - 30 00 12
(957) 30 06 80

Av. Carlos III, 50
14100 - LA CARLOTA (Córdoba)

C.I.F. P-1401700-H

relacionada con la valoración de dicho inmovilizado realizada en el informe técnico); y por otra, un retorno razonable para el concesionario, por la inversión y el riesgo que asume. Es por ello que considerando los gastos de explotación del bien, las características expuestas en el informe técnico, la duración de la concesión por un plazo de tres años, y la limitación en cuanto a su utilización por ser un bien ubicado en suelo de dominio público afecto al servicio público prestado por la piscina municipal y el campo de fútbol, conociendo que el porcentaje aplicable (a falta de regulación expresa en el ámbito local) oscila entre el 2% y el 6% cuando tenemos un bien afecto a una actividad, no obstante este año se propone un porcentaje inferior, dado el volumen de negocio que se genera y así no correr el riesgo de tener que declarar desierta la licitación por falta de interesados, como ocurrió en la temporada de 2020, por lo que se aplicará el 0,50 % del valor del dominio público.

De acuerdo con el informe emitido por el Arquitecto Municipal, en fecha 4 de mayo de 2021, la valoración del dominio público a conceder (suelo y edificación) suma los siguientes totales, por lo que el canon asciende a las cantidades indicadas en esta tabla:

LOTE	VALORACIÓN	CANON MENSUAL MÍNIMO
LOTE 1: Quiosco Piscina Municipal	11.374,51 €	56,87 €/mes
LOTE 2: Quiosco Campo de Fútbol	14.461,96 €	72,31 €/mes

Las mencionadas cantidades podrán ser mejoradas al alza por los licitadores en sus ofertas. En cualquier caso, serán excluidas las ofertas por importe inferior al canon o tipo de licitación fijado.

El presupuesto base de licitación del contrato, de acuerdo con el artículo 100 LCSP, incluye el importe total del contrato incluyendo IVA. En el presente caso, conforme con el artículo 7.9 de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, el canon no está sujeto al Impuesto sobre el valor añadido, por lo tanto, el presupuesto base de licitación asciende a las siguientes cuantías en función del Lote:

LOTE	EUROS/MES	TEMPORADAS	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN
LOTE 1: Quiosco Piscina Municipal	56,87 €/mes	3 (2,5 meses)	426,53 €

Código seguro de verificación (CSV):

A242 1621 2A9A 9330 AA66



A24216212A9A9330AA66

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.lacarlota.es>

Firmado por Concejal-Delegado de Deportes REIFS MIRANDA JOSE MANUEL el 6/5/2021

plg_lima_corto_firma_01



EXCMO. AYUNTAMIENTO

La Carlota

(CÓRDOBA)

Bien de Interés Cultural

GEX 3518/2021

LOTE 2: Quiosco Campo de Fútbol	72,31 €/mes	3 (10 meses)	2.169,29 €
TOTAL		3	2.592,82 €

www.lacarlota.es

Según el artículo 101 de la LCSP, el valor estimado del contrato coincide con el presupuesto base de licitación, incluyendo cualquier opción eventual, las prórrogas y modificaciones.

SEXTA.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR.

La actividad a desarrollar es la de establecimiento de hostelería, como señala el informe emitido por el técnico municipal.

SÉPTIMA.- JUSTIFICACIÓN CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

(957) 30 00 01 - 30 00 12
(957) 30 06 80

Debemos de saber que un elemento característico de los contratos de concesión administrativa es que el negocio jurídico se limita a autorizar el uso privativo de un local de titularidad pública, permitiendo la utilización por el adjudicatario en su propio provecho para la realización de una actividad económica. En tales casos resulta evidente que la Administración está persiguiendo en mayor medida una rentabilidad económica al permitir la ocupación de un espacio disponible en instalaciones públicas, siendo el destinatario mediato de los servicios de restauración los usuarios que libremente deciden hacer uso de las mismas. Por ello, de acuerdo con el art. 146.2 de la LCSP el se da preponderancia al precio como criterio de adjudicación evaluable mediante fórmulas.

Av. Carlos III, 50
14100 - LA CARLOTA (Córdoba)

Los criterios a valorar serán los siguientes:

1º PLAN DE NEGOCIOS: MÁXIMO 30 PUNTOS

Plan de negocios en el que se especifiquen los medios materiales y personales que se van a destinar a la ejecución del contrato; oferta de productos a suministrar, teniendo en cuenta que en todo caso deberá tratarse de una amplia oferta de bebidas, centrandose fundamentalmente la oferta de comida a desayunos, bocadillos y similares. Asimismo indicará otras cuestiones que considere oportunas, como por ejemplo, previsión de horarios, precios de los productos a suministrar, o cualquier otra cuestión que defina la prestación del servicio propio de quiosco.

Para la elaboración de dicho plan de negocios, se tendrán en cuenta los horarios de la piscina municipal y del campo de futbol establecidos en la cláusula cuarta de este Pliego.

C.I.F. P-1401700-H

Con independencia de estos horarios, los quioscos permanecerán abiertos en el caso de celebración de otros eventos de carácter extraordinario, organizados por el Ayuntamiento, por el tiempo que duren éstos, incluido horario nocturno. Esta circunstancia se comunicará al adjudicatario con una antelación mínima de tres días.

2º OFERTA ECONÓMICA: MÁXIMO 70 PUNTOS.

Código seguro de verificación (CSV):

A242 1621 2A9A 9330 AA66



A24216212A9A9330AA66

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.lacarlota.es>

Firmado por Concejal-Delegado de Deportes REIFS MIRANDA JOSE MANUEL el 6/5/2021

pliego_corto_001_01



EXCMO. AYUNTAMIENTO

La Carlota

(CÓRDOBA)

Bien de Interés Cultural

GEX 3518/2021

Se otorgará la máxima puntuación al licitador que realice la mejor oferta económica (canon mensual), asignando al resto una puntuación proporcional conforme a la fórmula que se indica a continuación. Se aclara que el canon ofertado no podrá ser inferior al canon mensual mínimo establecido en la siguiente tabla:

LOTE	CANON MENSUAL MÍNIMO, mejorable al alza.	Fórmula a aplicar	Resultando: CM: Canon mensual mínimo OV: Oferta a valorar (canon mensual) MO: Mejor oferta (canon mensual)
LOTE 1: Quiosco Piscina Municipal	56,87 €/mes	OV-CM Puntos = x 70	
LOTE 2: Quiosco Campo de Fútbol	72,31 €/mes	MO-CM	

La puntuación final de esta fase será la suma de las puntuaciones obtenidas en los dos apartados.

OCtava.- LICENCIA DE ACTIVIDAD.

El quiosco-bar para su explotación precisará de la correspondiente licencia de actividad expedida por este Ayuntamiento, el adjudicatario deberá respetar en la explotación las prescripciones necesarias para la protección del medio ambiente, así como los valores límite de emisión y las medidas preventivas de control o de garantía comprendidas en la citada licencia.

NOVENA.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA SECTORIAL.

Los quioscos-bar objeto de este expediente, uno ubicado en la piscina municipal y otro en el campo de fútbol, cumplen y deberán cumplir durante la vigencia de la concesión administrativa, siguiendo las determinaciones marcadas por el Ingeniero Técnico industrial Municipal, la siguiente normativa:

1. El Código Técnico de la Edificación, DB – SI (Seguridad en caso de incendio), se deberá dotar en el interior del quiosco un extintor de CO2 de 5 kg, y además en el exterior, un extintor de polvo de ABC de 6 kg, de eficacia 21A 113B.
2. La instalación eléctrica cumple con lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 2002, dotándose dicho quiosco-bar de un subcuadro eléctrico que toma corriente desde el cuadro general de la Piscina Municipal y Campo de Fútbol.
3. La campana extractora ubicada en los quioscos-bar cumplen con los requisitos especificados en el DB- HS (Salubridad).

www.lacarlota.es

(957) 30 00 01 - 30 00 12
(957) 30 06 80

Av. Carlos III, 50
14100 - LA CARLOTA (Córdoba)

C.I.F. P-1401700-H

Código seguro de verificación (CSV):

A242 1621 2A9A 9330 AA66



A24216212A9A9330AA66

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.lacarlota.es>

Firmado por Concejal-Delegado de Deportes REIFS MIRANDA JOSE MANUEL el 6/5/2021

plg_lima_corte_firma_01



EXCMO. AYUNTAMIENTO

La Carlota

(CÓRDOBA)

Bien de Interés Cultural

GEX 3518/2021

www.lacarlota.es

(957) 30 00 01 - 30 00 12
(957) 30 06 80

Av. Carlos III, 50
14100 - LA CARLOTA (Córdoba)

C.I.F. P-1401700-H

En el ejercicio de la explotación deberán observarse en todo momento las condiciones higiénicas que establece la legislación vigente, principalmente en el Real Decreto 3484/2000, de 29 de diciembre, por el que se establecen las normas de higiene para la elaboración, distribución y comercio de comidas preparadas y el Reglamento CE 852/2004, Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo de 29 de abril de 2004 relativo a la higiene de los productos alimenticios.

DÉCIMA.- RIESGO Y VENTURA.

El contrato se ejecutará a riesgo y ventura del contratista, sin que pueda exigir de la Administración por ninguna circunstancia que ésta asuma total o parcialmente el eventual déficit en los resultados de la actividad.

UNDÉCIMA.- HORARIOS.

El horario de la prestación del servicio de quioscos-bar se determinará en los mismos términos que el fijado, en un caso, para la apertura al público de la piscina municipal, y, en el otro, el horario de apertura del campo de fútbol municipal.

EL CONCEJAL DELEGADO DE DEPORTE, MEDIO AMBIENTE Y JUVENTUD

(firmado electrónicamente)



Código seguro de verificación (CSV):

A242 1621 2A9A 9330 AA66



A24216212A9A9330AA66

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.lacarlota.es>

Firmado por Concejal-Delegado de Deportes REIFS MIRANDA JOSE MANUEL el 6/5/2021

plg_lima_corto_reps_01