



## Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

### MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO Y NORMAL DEL DOMINIO PÚBLICO DEL KIOSCO SAN TELMO



Se emite la presente memoria justificativa en cumplimiento de lo establecido en el artículo 84 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, 96 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el artículo 116 de la Ley 9/2017, de 9 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP) en los que se establece la necesidad de justificar adecuadamente en el expediente administrativo de contratación los siguientes extremos:

#### **1.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD:**

Unos de sus atractivos del núcleo urbano de Puerto de la Cruz es la singular zona de baño de San Telmo, con charcos, muelles de baño y una playita, en pleno centro del Puerto de la Cruz. Ámbito costero rocoso con acantilados bajos que está incluido en la zona delimitada de protección del “Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico El Puerto de la Cruz”, declarado según decreto 65/2006 de 23 de Mayo del Gobierno de Canarias. Este conjunto histórico tiene sus orígenes a lo largo del siglo XVI, si bien su configuración como entidad urbana se produce a partir del siguiente siglo, al convertirse en vía de salida de la rica producción agrícola del Valle de La





## Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

---

Orotava y foco de atracción de una activa burguesía comercial.

En dicho entorno se ha ejecutado recientemente el “Proyecto básico de rehabilitación del Kiosco en el paseo de San Telmo” por el Cabildo Insular de Tenerife, siendo entregado a éste ayuntamiento con fecha 20 de abril de 2021. Con la citada obra se ha renovado totalmente el Kiosco modernizando sus acabados, instalaciones y estructura, a la vez que se ejecutó un nuevo módulo de aseo, encontrándose por lo tanto en perfecto estado de conservación.

Una vez que el ayuntamiento dispone del inmueble y en busca de mejorar la calidad en la prestación de servicios en una zona eminentemente turística se plantea como forma explotación del bien, la concesión demanial de uso privativo y normal de dominio público de citado kiosco “San Telmo”. Las instalaciones se encuentran en zona de dominio público marítimo –terrestre, contando con concesión otorgada por Orden Ministerial de 20 de diciembre de 2013.

El inmueble objeto de concesión está formado por una edificación de hormigón visto, aseos y además de zona de terraza anexa como espacio de expansión de éste, con toldos desmontables para generar sombra.

La primera es la zona destinada a Kiosco de 32,9m<sup>2</sup>, y la segunda un aseo accesible y zona de acceso con una superficie de 4,38m<sup>2</sup>. También es objeto de la concesión una superficie de 50m<sup>2</sup> de terraza anexa al Kiosco. Todo ello queda identificado conforme los gráficos adjuntos.

La naturaleza jurídica del Contrato que se perfeccione será de **CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE DOMINIO PÚBLICO**, conforme a lo dispuesto en los Artículo 84 y 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), y del Artículo 78 y siguientes del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

### **2.- PROCEDIMIENTO:**

El Procedimiento de Selección y Adjudicación será el **PROCEDIMIENTO ABIERTO**, previsto en el Artículo 156 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

### **3.- 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 en base a la mejor relación calidad-precio, atendiendo a criterios económicos y cualitativos.

La valoración de los criterios de adjudicación se efectuará por Técnicos Municipales, Técnicos de otras Administraciones Públicas o Técnicos que consten con





## Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

---

capacidad para ello en los respectivos Colegios Profesionales, pudiendo solicitar la mesa de contratación cuantos informes técnicos estime pertinentes.

La aceptación de las ofertas derivadas de los criterios de adjudicación abajo transcritos supondrá obligaciones contractuales esenciales para la prestación de la concesión, por lo que el incumplimiento de alguna de las ofertas aceptadas por esta Administración en relación a los criterios de valoración abajo reseñados, supondrá el incumplimiento de las obligaciones esenciales del contrato.

Será rechazada toda oferta que, en la valoración final no obtenga una puntuación igual o superior a 20 puntos.

La Concesión se adjudicará al licitador que obtenga la mayor puntuación que resulte de la aplicación de fórmula matemática, en algunos casos, y de juicios de valor, en otros, que será de CIEN puntos (100 puntos), y el mínimo CERO puntos (0 puntos), distribuidos de la siguiente forma:

### **A) Criterios NO EVALUABLES MEDIANTE CIFRAS O PORCENTAJES: hasta un máximo de 15 puntos:**

A los efectos de ser valorado dentro del proceso de licitación para la selección del concesionario los licitadores deberán presentar una propuesta técnica. A los efectos de igualar las propuestas presentadas para su valoración se limita la extensión de los documentos a presentar, quedando limitada como máximo a 10 folios formatos Din A 4 a una cara con letra tipo Arial 10 espacio sencillo (no se computarán como unidades carátulas, separadores e índices) destinados a contener la literatura y presupuestos, pudiendo complementarse lo anterior como máximo con 5 folios en formato Din A3 a una cara destinados a contener planos, diseños, infografías y en definitiva cualquier documentación visual que pudiendo venir acompañada de pequeños textos, permita alcanzar un mayor conocimiento de la propuesta que se pretende implantar. En el caso que la documentación presentada superase el número máximo indicado, solo serán valorados los primeros folios presentados hasta alcanzar el límite máximo establecido.

En dicha documentación técnica se desarrollará al menos los siguientes aspectos, que serán valorados conforme los criterios y puntuación que igualmente se indican:

a)- Descripción del concepto que pretende implantarse sobre el inmueble, definiendo de manera clara el tipo de cocina o concepto gastronómico a desarrollar, filosofía general de la actividad, nicho o mercado objetivo y cuanta otra información permita conocer el plan de implantación que se posee (Valoración comprendida entre 0 y un máximo de 5 puntos).

c) Definición del diseño del mobiliario exterior que pretende colocar el adjudicatario en el establecimiento, determinando cuantos aspectos técnicos permitan valorar que este mobiliario presenta una adecuada durabilidad, así como que son de fácil mantenimiento y almacenamiento con el espacio disponible siguiendo los términos establecidos en las disposiciones contenidas en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Ocupación de los Bienes de Dominio Público, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz con fecha 28 de septiembre de





## Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

---

2012, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 162, jueves 22 de noviembre de 2012. (Valoración comprendida entre 0 y un máximo de 10 puntos).

Si algún licitador no aporta la documentación relativa a alguno de los criterios a que se refiere este apartado, o la misma no contiene todos los requisitos exigidos en este pliego, la proposición de dicho licitador no será valorada respecto del criterio de que se trate.

La propuesta presentada por cuanto es objeto de valoración dentro del proceso de selección del adjudicatario, será vinculante a los efectos de desarrollo del posterior proyecto de actividad, debiendo respetarse en la ejecución material, diseños calidades y materiales previstos, sin perjuicio de la eliminación de aquellos aspectos que por la aplicación de normativas en virtud de la tramitación de las distintas autorizaciones deba eliminarse.

Para ser tenida en cuenta, dicha documentación deberá estar suscrita en su totalidad por el licitador, o ir acompañada de una relación de los documentos que la integran firmada por el licitador, en la que declare, bajo su responsabilidad, ser ciertos los datos aportados. La Administración se reserva la facultad de comprobar en cualquier momento su veracidad, bien antes de la adjudicación del Contrato, o bien durante su vigencia, pudiendo realizar tal comprobación por sí misma, o mediante petición al licitador o adjudicatario de documentación o informes complementarios. La falsedad o inexactitud de tales datos provocará la desestimación de la oferta o, en su caso, la resolución del Contrato, así como la exigencia de las responsabilidades e indemnizaciones que de tal hecho se deriven.

### **B) CRITERIOS OBJETIVOS: Máximo de 85 puntos.**

#### **Mejor precio: Hasta un máximo de 85 puntos.**

El precio se valorará hasta un máximo de 85 puntos, concediendo 85 puntos a la mejor oferta y realizando la valoración de las otras ofertas mediante la siguiente fórmula:

$$P = (O1/O2) \times 85.$$

Donde:

P = Puntuación.

O1 = Precio de la Oferta que se valora.

O2 = Precio de la mejor oferta.

Se entiende como mejor oferta aquella que ofrezca un canon más elevado de explotación de la actividad objeto de concesión demanial.

#### **4.- VALORACIÓN DE LA PARTE DE DOMINIO PÚBLICO QUE SE HUBIERE DE OCUPAR, COMO SI SE TRATARE DE BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA.**





## Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

---

De acuerdo con el informe de valoración obrante en el expediente de referencia, realizado por los técnicos municipales de fecha 22 abril de 2021, se fija el valor del dominio público a ocupar a precios de mercado en 143.110,27 euros.

### **5.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:**

El adjudicatario deberá abonar la cantidad que resulte de la adjudicación en concepto de canon anual. Se establece, de acuerdo con el informe justificativo obrante en el expediente, como tipo de licitación al alza, un canon mínimo anual de 14.884,59 euros, constituyendo este aspecto uno de los criterios de adjudicación.

### **6.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:**

El valor estimado del contrato a efectos de determinar el órgano de contratación es de 104.192,13 euros.

### **7.- CRITERIOS DE SOLVENCIA**

Los licitadores deben acreditar su solvencia económica, financiera y técnica, a través de los medios de justificación que, al amparo de los artículos 86 y siguientes de la LCSP, se reseñan a continuación:

Solvencia económica y financiera: La solvencia económica y financiera del empresario deberá acreditarse por:

- Volumen anual de negocios, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario. Acreditación: aportación de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.
- Integración de la solvencia con medios externos: los licitadores podrán complementar su solvencia con medios de otras empresas que no estén incursas en prohibición para contratar con el sector público. Se requiere para ello la acreditación de la efectiva disposición de esos medios, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con esas otras empresas. En el caso de la solvencia técnica, deberá demostrar tal disposición mediante un compromiso escrito de dichas entidades; si se acude a medios externos para acreditar la solvencia económica y financiera, el compromiso deberá reflejar expresamente la responsabilidad solidaria de ambas empresas en los riesgos derivados de la ejecución del contrato (artículo 75LCSP). Estas mismas exigencias se deberán acreditar en el supuesto de personas jurídicas pertenecientes a un grupo de sociedades y se pretenda acreditar la valoración





## Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

---

de su solvencia económica, financiera y técnica mediante los recursos de las sociedades pertenecientes al grupo.

**Solvencia Técnica:** El licitador debe acreditar la solvencia técnica mediante la demostración de la experiencia profesional en el ramo de la actividad objeto de la Concesión (hostelería) durante al menos de TRES años (3 años), aportando la relación de los principales servicios o trabajos efectuados, a través de los correspondientes certificados expedidos o visados por el órgano competente, si el destinatario es una entidad del sector público, o declaración del empresario si es un sujeto privado, en los últimos tres años que incluya importe, fechas y destinatario de los mismos.

### **8.- CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y SOSTENIBILIDAD FINANCIERA.**

La contratación proyectada y la dotación del mobiliario adecuado para llevar a cabo el mismo, se realizará por el Concesionario y a su costa, de acuerdo con lo señalado en el pliego de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas, sin que se deriven obligaciones económicas para el Ayuntamiento, por lo que no es necesario disponibilidad de crédito, ya que la ejecución del contrato supone un ingreso en las arcas municipales y no un gasto para la entidad por lo que no afecta a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de forma negativa.

En Puerto de la Cruz a la fecha de la firma.  
(documento firmado electrónicamente)

