



MEMORIA XUSTIFICATIVA DO CONTRATO MIXTO DE CONCESIÓN DE SERVIZOS, DE SERVIZO DE LIMPEZA E DE SERVIZO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA DO LOCAL SITO NO PARQUE DAS TRECE ROSAS (II)

I.OBXECTO DO CONTRATO. XUSTIFICACIÓN DA NON DIVISIÓN EN LOTES.

É obxecto do contrato a concesión de servizos de hostalería, do local propiedade do Concello de Oleiros (A Coruña), situado no número 20 da rúa Bastiagueiro Pequeno, no parque das Trece Rosas, 15173 Oleiros (A Coruña).

O edificio estrutúrase en:

- Planta semisótano que se destinará a aseos para servizo do parque, así como a almacén para uso do persoal de mantemento do parque e para servizo do local de hostalería
- Planta baixa: que se destinará a local de hostalería. Nesta planta dispoñeráse dunha zona de mesas e cadeiras para o local hostaleiro, unha zona de barra e de servizo, cunha pequena cociña anexa, así como unha zona de aseos (masculino, feminino e mixto para persoas con mobilidade reducida). As actuais terrazas da edificación manteranse para servizo do local.

Superficies:

- Superficie cerrada destinada a cafetería: 110,15m².
- Superficie cerrada destinada a almacén: 39,69 m²
 - o Total superficie instalación cerrada: 149,84 m² < 150 m².
- Superficie cerrada destinada a terraza con elementos desmontables: 16 m².
 - o Total superficie instalación e terraza cerrada: 165,84 m² < 200 m².
- Superficie ocupación aberta e desmontable: 74,22+13,40 = 87,62 m² < 70 m².
 - o Aumento do límite de ocupación por diferenza en superficie de terraza cerrada: 17,67 m².
 - o Superficie ocupación aberta e desmontable: 74,22+13,40 = 87,62 m².
- Superficie de aseos: 18,11 + 10,19 = 28,30 m² < 30 m².

A modo de orientación, indícase que as actividades a realizar no devandito inmovible serán as enmarcadas nos CPV 55100000-1 Servizos de hostalería, 90910000-9 Servizos de limpeza e 63513000-8 Servizos de información turística.

En virtude do establecido no artigo 99.3.b) LCSP, enténdese que para o presente contrato non procede a división en lotes; pola propia natureza do contrato, carecería de sentido proceder ao arrendamento do local por tramos ou seccións, dado que se trata dun complexo destinado á actividade de hostalería, para a que son necesarias todas as dependencias no seu conxunto.

Así pois, a contratación por lotes, ademais de carecer de toda lóxica e restar valor ao contrato no seu conxunto, imposibilitaría a correcta execución do mesmo dende o punto de vista técnico, ademais de que pola súa propia natureza, as tarefas de execución, coordinación e control serían imposibles.

II.NATUREZA E EXTENSIÓN DAS NECESIDADES QUE PRETENDEN CUBRIRSE MEDIANTE O CONTRATO PROXECTADO, ASÍ COMO A IDONEIDADE DO SEU OBXECTO





E CONTIDO PARA SATISFACELAS.

Coa contratación por medio de contrato mixto de concesión de servizos, servizo de limpeza e mantemento dos aseos públicos e do servizo de información turística preténdese que o edificio que está no parque sirva de instrumento dinamizador da zona, como aliciente para o turismo en Oleiros cun compoñente de estímulo a nivel social. Debido a súa localización e en atención aos numerosos visitantes da zona é moi relevante para o concello tanto o servizo de limpeza do local e dos aseos públicos integrados no inmovible como o servizo de información sobre os diferentes recursos turísticos da contorna, servizos que se poderán prestar de diversas formas sen necesidade de persoal adicional adicado exclusivamente a estas tarefas.

III. RÉXIME XURÍDICO

O presente contrato ten carácter administrativo e a natureza dun contrato mixto de acordo co artigo 18 da Lei 9/2017, do 8 de novembro, de Contratos do Sector Público (en diante LCSP) pola que se traspoñen ao ordenamento xurídico español as Directivas do Parlamento Europeo e do Consello 2014/23/UE E 2014/24/UE, do 26 de febreiro de 2014, xa que contén prestacións de distinta clase: de concesión de servizos de acordo co artigo 15 e de servizos de acordo co artigo 17

Réxese polo prego de cláusulas administrativas particulares, o prego de prescricións técnicas, a Lei de Contratos do Sector Público, e o Real Decreto 817/2009, do 8 de maio, polo que se desenvolve parcialmente a Lei 30/2007, do 30 de outubro, de Contratos do Sector Público, modificado polo Real Decreto 300/2011 do 4 de marzo, sempre que non se opoña á vixente Lei de Contratos do Sector Público, e en canto non se atope derogado polas anteditas normas, polo Regulamento Xeral da Lei de Contratos das Administracións Públicas (en diante RGLCAP) aprobado por Real Decreto 1098/2001, do 12 de outubro.

De forma supletoria, aplicaranse as restantes normas de dereito administrativo e, na súa falta, as normas de dereito privado.

IV. PROCEDEMENTO

O artigo 131 da Lei 9/2017, do 8 de novembro, establece no seu apartado segundo que “A adxudicación realizárase, ordinariamente utilizando unha pluralidade de criterios de adxudicación baseados no principio de mellor relación calidade-prezo, e utilizando o procedemento aberto ou o procedemento restrinxido, salvo os contratos de concesión de servizos especiais do Anexo IV, (entre os que se atopan os servizos de hostalería e restaurante) que se adxudicarán mediante este último procedemento”.

É o artigo 160 do mesmo texto legal o que establece no seu apartado segundo para o procedemento restrinxido que “Só poderán presentar proposicións aqueles empresarios que, á súa solicitude e en atención á súa solvencia, sexan seleccionados polo órgano de contratación”

Por tanto, existindo no procedemento restrinxido unha limitación en canto ao número de licitadores que poden presentar as ofertas que serán valoradas para ser adxudicatario dun contrato, supoñendo a súa aplicación unha redución da competencia, e non dándose ningún dos supostos recollidos no apartado cuarto do citado artigo 160, considérase máis conveniente a aplicación do procedemento aberto á tramitación do presente expediente de contratación.





Adicionalmente, as circunstancias nas que se atopa o servizo (o local está pechado e sen mobiliario) aconsella a utilización dun procedemento, onde, respectándose a publicidade legalmente esixida, pódase adjudicar o contrato no menor tempo posible, estimando que a utilización do procedemento restrinxido pode atrasar a adjudicación do contrato polo menos dous meses respecto do procedemento aberto.

V. VALOR ESTIMADO DO CONTRATO. XUSTIFICACIÓN DO PREZO

O importe do canon mínimo a pagar polo adjudicatario do contrato de concesión de servizos ascende a 19.602,08 euros anuais para o primeiro ano revalorizables anualmente co IPC. Do canon anual anterior, descontarase o custo das obrigacións asumidas polo cesionario:

- Custo da obrigación de limpeza e mantemento, consistente na limpeza dos dous aseos de uso público, dúas veces ao día, durante todos os días do ano, ascende a 3.650,00 euros anuais para o primeiro ano, revalorizables anualmente co IPC.
- Custo da obrigación de prestación do servizo de información turística, a través de diversos medios polos que os usuarios poidan visualizar a información achegada polo Concello, ascende a 500,00 euros anuais para o primeiro ano.

O importe do canon mínimo a pagar despois dos descontos ascende a 15.452,08 euros anuais para o primeiro ano, máis o 21% de IVE, que ascende a 3.244,94€, facendo un total anual de **18.697,02€**

O contrato terá unha duración de 10 anos.

O valor estimado do Contrato ascenderá a 154.420,80 €. Este cálculo derívase das instrucións do artigo 101 LCSP.

Con estes datos, o valor estimado desagregase do seguinte xeito:

	TOTAL
Importe de licitación (IVE excluído)	154.520,80 €
Incremento de unidades de execución	0,00
Importe das modificacións previstas (IVA excluído)	0,00
Prórroga (IVE excluído)	
TOTAL VALOR ESTIMADO	154.520,80 €

O prezo do contrato fíxase tras a observación e estudo dos prezos de mercado para locais similares en finalidade, funcionalidades, superficie e situación na contorna; a estimación enténdese adecuada para que os posibles licitadores, no mercado da libre competencia, poidan cumprir o contrato, pois o mandato legal de axustarse ao prezo do mercado non implica que o órgano de contratación non deba buscar a oferta economicamente máis vantaxosa, e, en particular, o prezo máis baixo posible, sempre que isto non poña en risco o cumprimento do contrato mediante a inserción de condicións económicas pouco realistas.

A esixencia de que o cálculo do valor das prestacións se axuste aos prezos de mercado ten por obxecto garantir que na contratación exista un equilibrio entre as partes e que ningunha delas obteña un enriquecemento inxusto, así como garantir a viabilidade das prestacións obxecto do





contrato, que se establecen en función do interese xeral que persegue a actuación administrativa.

VI. UNIDADES TRAMITADORAS RESPONSABLES

A. Unidade técnica encargada do seguimento e execución ordinaria:

O técnico responsable do contrato será don Marcos Veiga Rodríguez, Técnico de Orde Pública do Concello de Oleiros.

B. Unidade xurídica encargada da contratación administrativa:

Departamento de Contratación e Patrimonio, dependente da Secretaría Xeral do Concello de Oleiros.

VII. CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN (desenvolvidos nos pregos, apartado 3.1.7)

FASE I. Criterios subxectivos, sometidos a valoración previa (0-50 puntos)

- Proxecto de explotación que pretende desenvolver o licitador, en orde a examinar a viabilidade do negocio.

FASE II. Criterios avaliados matematicamente (0-50 puntos)

- Incremento do ingreso pola explotación (25 puntos)
- Compromiso de asumir a proposta de mobiliario que se acompaña como anexo ao prego ou un mobiliario de características e calidades análogas ou equivalente (20 puntos)
- Idiomas do persoal que preste o servizo:
 - o Galego (mínimo celga II ou equivalente): 2 puntos
 - o Inglés (mínimo B2 ou First Certificate in English (FCE) ou equivalente): 2 puntos
 - o Outro idioma (mínimo B2 ou equivalente): 1 punto

Os criterios cualitativos (subxectivos, non avaliados mediante fórmulas) han de alcanzar polo menos o 50% da puntuación máxima que se lles poida atribuír (é dicir, 25 puntos) para pasar á fase de valoración da oferta económica (criterios obxectivos, avaliados mediante fórmulas).

Os criterios subxectivos foron seleccionados coa finalidade de seleccionar a mellor oferta en termos de viabilidade e organización dos diversos servizos a prestar. Os criterios obxectivos valoran a oferta económica, de maneira proporcional entre as presentadas; o compromiso de asumir a proposta de mobiliario ou un mobiliario de características e calidades análogas ou equivalente xa que este foi seleccionado con criterios de calidade e deseño adaptado ao local e ao entorno no que se atopa, entendendo que a imaxe e estética do local, é a súa carta de presentación e é o que incita ao consumidor para entrar cando descoñece os servizos que se prestan e a calidade dos mesmos o que favorecerá o incremento de clientela; por último valórase que o persoal que atenda á clientela e turistas que acudan á zona poidan ser atendidos en distintos idiomas, facilitando a comunicación e por tanto favorecendo á clientela e mellorando a prestación do servizo de información turística.

CADRO RESUMO





CONCELLO DE
OLEIROS

> **SECRETARÍA XERAL**
Contratación e Patrimonio
MEMORIA XUSTIFICATIVA TRECE ROSAS

Tipo de contrato: contrato mixto de concesión de servizos, de servizo de limpeza e de servizo de información turística (Art. 15, 17 e 18 Lei 9/2017, de 8 de novembro, LCSP)	
Subtipo do contrato: contrato mixto, concesión de servizo e contrato de servizos (art. 15 e 17 LCSP)	
Obxecto do contrato: contrato de concesión de servizos do establecemento de hostalaría "As Trece Rosas" e do servizo de limpeza e mantemento dos baños públicos do parque e do servizo de información turística	
Procedemento de contratación: aberto	Tipo de Tramitación: ordinaria
Código CPV: 55100000-1 Servizos de hostalaría; 90910000-9 Servizos de limpeza; 63513000-8 Servizos de información turística	
Orzamento base de licitación IVE excl.: 154.520,80 €	IVE 21%: 32.449,37 €
Orzamento base de licitación IVE incl.: 186.970,17 €	
Duración da execución: 10 anos	Prórrogas posibles: Non se prevén
Lugar de execución: rúa Bastiagueiro Pequeno nº 20, Parque das Trece Rosas, 15173 Oleiros (A Coruña).	

En Oleiros, asinado polo Técnico de Orde Público na data que figura no pé de sinatura.

