

Expediente n.º: 2/2020

Informe de los Servicios Técnicos

Procedimiento: Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público en Régimen de Concurrencia

Asunto:

Naturaleza del informe: Borrador Provisional Definitivo

Documento firmado por: El Técnico Municipal

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 10-06-2020, en la que se solicitaba informe técnico en relación con la concesión administrativa de uso privativo del siguiente bien:

Referencia catastral	0534107VL8503S0001GR
Localización	Calle Escuelas nº4
Clase:	Urbano
Superficie:	290
Coeficiente:	100%
Uso:	Cultural/Turístico/Social
Año de Construcción:	Siglo XVIII o XIX. Rehabilitado años 90

Descripción del bien:	Se trata del antiguo edificio de la escuela y la casa del maestro. Recientemente albergaba museo y sala de exposiciones ocasional
-----------------------	---

Considerando la conveniencia de realizar una concesión administrativa de uso privativo de un bien de dominio público por los siguientes motivos:

El Ayuntamiento pretende reformar el edificio existente para dotarle de mayor funcionalidad y capacidad de ubicar en él algunos servicios necesarios en el pueblo y crear a la vez una nueva actividad económica mediante la concesión administrativa de dichos servicios

El bien sujeto a concesión administrativa se destinará a:

El edificio está en proceso de reforma promovida por el Ayuntamiento para su ampliación y adaptación al uso como centro de recepción de turistas y centro de reunión de residentes. Albergará el museo etnográfico como hasta la fecha y un mostrador de información turística. Tendrá además una pequeña capacidad de bar y restauración de la que carece el municipio en la actualidad muchos días entre semana. Será imposición del Ayuntamiento que el local dé servicio los días de diario en las horas que se especifiquen. El concesionario gestionará y explotará el local y se pretende que fije su residencia en el municipio.

En relación a la valoración económica del bien y de conformidad con el artículo 84 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, se emite el siguiente,

INFORME

PRIMERO. Características del bien

Localización	Calle Escuelas nº4
Clase:	Urbano
Superficie:	290 m2
Uso:	Cultural
Año de Construcción:	Siglo XVIII o XIX. Rehabilitado años 90
Cargas o gravámenes:	Ninguna
Destino del bien:	Cultural/Turístico/Social
Estado de conservación:	Bueno. En proceso de reforma para adaptación a nuevo uso
Otras circunstancias relevantes:	Se ha realizado recientemente "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE ACONDICIONAMIENTO Y AMPLIACIÓN DE INMUEBLE PARA SU USO COMO MUSEO ETNOGRÁFICO Y CENTRO DE PROMOCIÓN TURÍSTICA CON ACTIVIDAD DE RESTAURANTE, EN LA CALLE ESCUELA Nº 4, EN VALVERDE DE LOS ARROYOS, GUADALAJARA."

SEGUNDO. Valoración

Previo reconocimiento y estudio de los bienes, y en consideración a los precios actuales en el mercado y demás circunstancias que concurren en ellos, y a la vista de las características, ubicación y estado de conservación, y teniendo en cuenta los precios de mercado, el valor en venta del bien sería aproximadamente de 100.000,00 euros, conforme a la siguiente valoración:

Edificación	Superficie	Estado de conservación	Precio
Restaurante, bar y museo	350 m ²	Buena	100.000,00 €

El artículo 92.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, establece que "... el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor de venta de los bienes".

Es así que el canon mínimo sería el 6% s/100.000,00 €, resultando un canon anual de 6.000,00 €/año.

TERCERO. Menaje, mobiliario y maquinaria

Tras la reforma del edificio en línea con el proyecto recientemente realizado: "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE ACONDICIONAMIENTO Y AMPLIACIÓN DE INMUEBLE PARA SU USO COMO MUSEO ETNOGRÁFICO Y CENTRO DE PROMOCIÓN TURÍSTICA CON ACTIVIDAD DE RESTAURANTE, EN LA CALLE ESCUELA Nº 4, EN VALVERDE DE LOS ARROYOS, GUADALAJARA". El edificio se entregará al concesionario sin necesidad de realización de obras e instalaciones de relevancia.

Sí será necesaria, sin embargo, la adquisición por parte del concesionario de la maquinaria, mobiliario y el ajuar necesario para los servicios que se han previsto en la concesión. La lista orientativa de los equipos principales y su valoración económica orientativa es la siguiente:

RELACIÓN DE MENAJE DE COCINA

	UDS.	PRECIO	TOTAL
Wok Antiadherente 28 cm. 53829	1	48,49	48,49
Cacerola alta con tapa. 54029	2	69,12	138,24
Cazo recto 14cm. 57214	2	13,50	27,00
Cazo Recto Alto Inox 20 cm. 50221	2	19,47	38,94
Sarten Sautex Inox 24 cm. 50625	1	21,87	21,87
Sarten dinamic 24 cm. 23424	4	12,50	50,00
Parrilla inox medida G/N 1/1 RPARGN11	4	28,84	115,36
GN Lisa Medida G/N Profundidad RGN11040	4	22,97	91,88
Espatula Lisa UP 61412	3	7,67	23,01
Espumadera U.P. Inox 10 cm. 60410	2	4,42	8,84
Espumadera U.P. Inox 12 cm. 60412	2	6,20	12,40

Espumadera Alambre 14 cm. 60413	1	8,91	8,91
Barra Sujecion Notas 46 cm. 60746	2	8,45	16,90
Espatula plancha mango solido inox 60422	2	2,37	4,74
Batidor Extra 30 cm. 61630	4	4,73	18,92
Caldero Semi-esferico Inox 26 cm.S/A 50327S	2	21,74	43,48
Escurridera con base inox 32 cm 50332	1	110,23	110,23
Colador Chino Inox 20 cm. 60320	1	12,09	12,09
Botella Biberón 250 ml. 61925	3	0,89	2,67
Botella Biberón 400 ml. 61940	3	0,92	2,76
Pelapatas "Y" 55x55 60377	1	4,94	4,94
Rallador dual 31 cm 61360	1	5,48	5,48
Tabla de corte polietileno 60475	1	21,27	21,27
Tabla de corte polietileno 60476	1	21,27	21,27
Tabla de corte polietileno 60478	1	21,27	21,27
Tabla de corte polietileno 60481	1	21,27	21,27
Pinza Jumbo Inox 30 cm. 62930	1	3,51	3,51
C. Puntillas 4" 10 cm. 224 Verde	3	3,19	9,57
Soporte Magnetico Cuchillos 33 cm. 39008	1	4,86	4,86
Cubeta 2/4 66765J	1	13,62	13,62
Cubeta GN 1/2 66202Z	1	5,60	5,60
Maquina de vacio campana 69116	1	969,18	969,18
Dispensador Especies 6 Compartimentos. Rf. 133.58	2	18,83	37,66
Bascula Cocina Elect.5 Kg Cristal D.18cm 61735	1	19,97	19,97
Cuchillo cocinero de 215 mm ref 151000	6	7,69	46,14
		SUMA	2.002,34 €

	UDS.	PRECIO	TOTAL
STEELITE INTERNACIONAL GARANTIA DESPORTILLADO			
Plato Coupé 20.25 cm. 17140567 Dapple Brown	60	4,99	299,40
Bol Coupé 21,5 cm. 17140570 Brown Dapple	48	8,21	394,08
Bol Coupé 28 cm. 17140544 Brown Dapple plato	60	8,99	539,40
Bol Coupé 25.25 cm. 17140569 Brown Dapple	48	9,76	468,48
Plato Coupé 23 cm. 11550543 Craft Blanco	108	8,29	895,32
SELECCIÓN FUENTES			
Linea Craft colopres a seleccionar			
Plato cuadrado UNO - 27 x 27 cm. 11550553 Craft Blanco	12	30,47	365,64
Fuente Rectangular DOS - 33 x 27cm. 11550551 Craft Blanco	24	30,98	743,52
Fuente Rectangular Uno 27 X 16.75 Cm. 11290550 Craft	24	20,48	491,52
Fuente Cuatro 37x16,5 cm. Craft Blanco 11550552	12	27,72	332,64
Fuente Rectangular TRES 33 x 19 cm. Blanco Rf.11550556	12	25,49	305,88
Linea Dapple Brown			
Plato cuadrado UNO - 27 x 27 cm. 17140553 Dapple Brown	12	23,48	281,76
Fuente Rectangular TRES - 33 x 19 cm. Dapple - Brown	12	16,99	203,88

Fuente Rectangular UNO - 27 x 16.75 cm. Dapple - Brown	12	15,29	183,48
Bandeja Rectangular SEIS de 20x10 Cm Dapple - Brown	12	13,99	167,88
SELECCIÓN CRISTALERIA			
Copa Coñac 30 cl. Rf. V0823	12	1,41	16,92
Vaso Whisky Aiala 38 cl. V0157	24	0,81	19,44
Vaso Jerte 62 cl. Alto. V1063	84	0,78	65,52
Copa Catavinos 15,5 CL. V0246	12	0,70	8,40
Copa Fenix Agua Nº 0. Rf. 117844	120	1,99	238,80
Copa Fenix Burdeos Nº 130. 893 cl. Rf. 117846	24	2,69	64,56
Vaso Avant Garde 45 Cl Ref 99588	84	1,02	85,68
Copa Venecia 90 cl. Rf. 99180	60	2,39	143,40
Vaso Tubo Tensionado 31 CL. V0034	48	0,35	16,80
Bandeja Antideslizante Negra 40 cm. GG1600BLK	5	4,99	24,95
Paper Bag Medium Avana - Kraft	12	9,98	119,76
Paper Bag Small Avana - Kraft	15	7,56	113,40
SELECCIÓN CUBERTERIA			
Cuchillo Mesa C/ Mango Solido 10481103VI	108	3,28	354,24
Tenedor Mesa 10481102VI	108	2,29	247,32
Cuchara Mesa 10481101VI	84	2,29	192,36
Cuchillo Postre 10481106VI	48	3,23	155,04
Tenedor Postre 10481105VI	48	2,28	109,44
Cuchara Postre 10481104VI	60	2,28	136,80
Cuchara Café 10481107VI	108	1,31	141,48
Cuchara Moka 10481108VI	60	1,28	76,80
Cuchillo Chuletero HQ Montblanc 7068	60	4,94	296,40
Transporte	1	120,78	120,78
		SUMA	8.421,17 €

MOBILIARIO

	UDS.	PRECIO	TOTAL
SELECCIÓN SILLA EN TODO CASO TELA			
Silla en patas de madera color a definir tapizada según stock	40	149,96	5998,40
Taburete Lovni patas de madera con tejido Stock a definir	10	192,40	1924,00
Bancada estructura madera reforzada y tapizado asiento liso	8	399,90	3199,20
Tablero Mesa Roble 60x70 cm. (2+2) Natural Oiled Lacquered	10	96,63	966,30
Pie fundicion negro Base 45x45 - 72 H ref. 8927	10	47,98	479,80
Transporte	1	148,84	148,84
		SUMA	12.716,54

MAQUINARIA

	UDS.	PRECIO	TOTAL
ALMACÉN			
ESTANTERIA DE ALUMINIO Y POLIPROPILENO 4	1	729,64	729,64
ARMARIO CONGELADOS ANS-651 ACABADO ACERO	2	1.159,94	1.159,94
ARMARIO FRIGORIFICO Edesa APS 651-INOX	1	973,08	973,08
COCINA			
FREIDORA ELECTRICA 10+10 LITROS SOBREMESA	1	2.115,38	2.115,38
FRY TOP SOBREMESA A GAS ACERO RECTIFICADO	1	3.314,10	3.314,10
COCINA 4 FUEGOS A GAS	1	475,79	475,79
MESA DE TRABAJO MURAL FONDO 700 BAJO COCINA	1	917,51	917,51
HORNO BRASA JOSPER MOD. HJX45 M	1	916,66	916,66
MESA SOPORTE PARA HORNOS	1	234,00	234,00
HORNO CONVENCION INOXTREND MOD. RHDE-107-E	1	688,67	688,67
CAMPANA DE HUMOS MURAL	1	472,67	472,67
BAJO MOSTRADOR CONGELADOR	1	2.115,38	2.115,38
MESA FRIA GN 1/1 MOD. MRG-200	1	3.314,10	3.314,10
MESA DE TRABAJO MURAL	1	475,79	475,79
GRIFO MONOMANDO DE CODO DOS AGUAS	1	917,51	917,51
KIT LAVAMANOS CAÑO GIRATORIO + PEDAL	1	916,66	916,66
ESTANTE MURAL ACERO INOX CARTELAS A PARED	1	234,00	234,00
MESA FRIA GN 1/1 MRGF-200 CON FREGADERO	1	688,67	688,67
ESTANTE DE TECHO DOBLE	1	472,67	472,67
MESA DE TRABAJO MURAL	1	2.115,38	2.115,38
LAMPARA INFRAROJOS	2	188,37	376,74
SISTEMA DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS PARA CAMPANA	1	2.115,38	2.115,38
EXRTACCION DE HUMOS	1	3.314,10	3.314,10
REJILLA DE SUELO Y CANELETA DE A/INOX	1	475,79	475,79
MESA DE PASE	1	917,51	917,51
ENVASADORA AL VACIO	1	916,66	916,66
COCEDOR A BAJA TEMPERATURA PORTATIL	1	234,00	234,00
CORTADORA DE FIAMBRE PROFESIONAL	1	688,67	688,67
CORTADORA DE FIAMBRE PROFESIONAL MOD. CGSP-	1	472,67	472,67
LAVADO DE VAJILLA			
MESA DE ENTRADA	1	850,71	850,71
GRIFO DUCHA 2 AGUAS	1	220,76	220,76
LAVAVAJILLAS DE CAPOTA	1	2.464,42	2.464,42
MESA DE SALIDA PARA LAVAVAJILLAS	1	445,00	445,00
ESTANTERIA DE A/INOX	1	321,19	321,19
REJILLA DE SUELO Y CANELETA DE A/INOX	1	445,76	445,76
ESTANTERIA DE ALUMINIO Y POLIPROPILENO 4 NIVELES	1	336,29	336,29
BARRA			
FREGADERO DE LAVADO	1	445,00	445,00

GRIFO MONOMANDO DE CODO DOS AGUAS	1	75,46	75,46
LAVAVAJILLAS SILANOS	1	1.214,74	1.214,74
FABRICADOR DE HIELO CUBITO MACIZO	1	1.544,23	1.544,23
CAVA DE VINOS DE 1 TEMPERATURA	1	573,72	573,72
FRENTE MOSTRADOR SNACK REFRIGERACIÓN	1	1.928,66	1.928,66
CAVA DE VINOS DE 1 TEMPERATURA	1	829,49	829,49
MONTAJE Y PUESTA EN SERVICIO	1	2.054,95	2.054,95
		SUMA	53.617,24 €

MENAJE DE COCINA	PRECIO
MENAJE DE COCINA	2.002,34 €
MENAJE	8.421,17 €
MOBILIARIO	12.716,54
MAQUINARIA	53.617,24 €
TOTAL	76.757,29 €

CUARTO. Calculado el canon mínimo exigido por el Real Decreto 1372/1986 establecido en 6.000,00 €/año.

Calculado el coste del menaje, mobiliario y maquinaria establecido en 76.757,29 €, con un periodo de amortización estimado de 12 años, resulta un abono anual de 6.396,44 €/año.

En consecuencia, el canon de arrendamiento del bien patrimonial será la cantidad de 6.396,44 €/año, durante un periodo de 12 años.

QUINTO. Procede adjudicar la concesión en régimen de concurrencia por los siguientes motivos:

El Ayuntamiento pretende reformar el edificio existente para dotarle de mayor funcionalidad y capacidad para ubicar en él algunos servicios de atención a turistas y a los propios vecinos que son necesarios en el pueblo y crear a la vez una nueva actividad económica mediante la concesión administrativa de dichos servicios

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE