



**Ayuntamiento
de Fuengirola**

Servicio de Atención a la Tercera

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACION RELATIVO AL OTORGAMIENTO DE CONCESION ADMINISTRATIVA PARA EL USO, APROVECHAMIENTO PRIVATIVO Y EXPLOTACION (CONCESION DEMANIAL) DE LA CASETA DE LA TERCERA EDAD SITUADO EN EL RECINTO FERIA DEL MUNICIPIO DE FUENGIROLA, DURANTE LA FERIA DEL ROSARIO.

1. OBJETO, NATURALEZA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES
2. PROCEDIMIENTO DE LICITACION
3. PAGO DEL CANON
4. CANON DE EXPLOTACION
5. PLAZO DE DURACIÓN/EJECUCIÓN.
6. RESPONSABLE DEL CONTRATO. UNIDAD ENCARGADA DEL SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN ORDINARIA.
7. GARANTÍA
8. SEGURO RCI

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250326502620117574 en <https://sede.fuengirola.es/validacion>





**Ayuntamiento
de Fuengirola**

Servicio de Atención a la Tercera

1. OBJETO, NATURALEZA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES

Objeto:

La licitación que se promueve tiene por objeto la concesión administrativa demanial para la ocupación, uso, aprovechamiento privativo y explotación de la caseta destinada a la Tercera Edad situado en el Recinto Ferial del municipio de Fuengirola (Málaga), durante la Feria del Rosario.

La concesión se ajustará a las condiciones y especificaciones que se determinan en el pliego de prescripciones técnicas correspondiente, donde se establecen entre otras, las características de la instalación así como de la actividad a desarrollar.

El inmueble otorgado en concesión administrativa se destinará a la actividad de hostelería.

Código CPV:

55100000-1 Servicios de hostelería

Naturaleza:

El Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en su artículo 58.2 que: “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.”

La concesión administrativa se ajustará a las condiciones y determinaciones recogidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas, así como el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Dicha necesidad se instrumenta a través de una concesión demanial, excluida de la aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público en virtud de su artículo 9:

“Artículo 9. Relaciones jurídicas, negocios y contratos excluidos en el ámbito del dominio público y en el ámbito patrimonial.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250326502620117574 en <https://sede.fuengirola.es/validacion>





Ayuntamiento de Fuengirola

Servicio de Atención a la Tercera

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.

Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial. En estos contratos solo podrán incluirse prestaciones que sean propias de los contratos típicos regulados en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título Preliminar, si el valor estimado de las mismas no es superior al 50 por 100 del importe total del negocio y, a su vez, mantienen con la prestación característica del contrato patrimonial relaciones de vinculación y complementariedad en los términos previstos en el artículo 34.2.º.

Justificación de la necesidad:

El ayuntamiento de Fuengirola, dentro de su patrimonio municipal, dispone en el Recinto Ferial de la caseta de la Tercera Edad de la localidad, un espacio destinado y equipado para el uso como caseta de feria destinado a la Tercera Edad.

Se considera oportuno poner ese espacio público a disposición de una empresa o trabajador autónomo para ocupación y explotación de dicha caseta, con el consiguiente beneficio económico para el ayuntamiento, haciéndose necesaria la puesta en marcha de un expediente de contratación para la concesión administrativa para el uso, aprovechamiento privativo y la explotación del mencionado recinto durante la Feria de Fuengirola, para su uso de hostelería.

2. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN:

2.1.- Elección del procedimiento de licitación:

El art. 58 del RBELA (Reglamento de Bienes de Entidades Locales de Andalucía), establece que las concesiones se otorgarán con arreglo a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas (Ley 9/2017 de contratos del Sector Público, en adelante LCSP), con las especialidades contenidas en dicho Reglamento, siendo preferente aplicación el procedimiento de adjudicación abierto y la forma de concurso.

En virtud de la remisión normativa contenida en la legislación patrimonial de Andalucía a la Ley de Contratos del Sector Público, en cuanto a los procedimientos se selección del contratista para el

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250326502620117574 en <https://sede.fuengirola.es/validacion>





Ayuntamiento de Fuengirola

Servicio de Atención a la Tercera

otorgamiento de la concesión, el contrato se adjudicará mediante los trámites del procedimiento abierto regulado en los arts. 156 a 158 de la LCSP.

Justificación: Mediante este sistema de selección del concesionario/a y con los trámites de un procedimiento abierto, se pretende primar la ocupación y explotación privativa dando mayor apertura de participación a empresarios/as del sector.

2.2.- Solvencia económica y financiera/ técnica y profesional:

No se exige su acreditación al concesionario. Al tratarse de un contrato patrimonial deben de aplicarse las reglas sustantivas materiales y procedimentales previstas en la normativa patrimonial de aplicación, teniendo en cuenta la prelación de fuentes y teniendo validez las remisiones que se hacen a la legislación contractual y, si no hubiera norma aplicable, podría acudirse a los principios de la LCSP para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Dado que ni la LBELA ni el RBELA, exige la acreditación de solvencia económica y técnica en los procedimientos para adjudicar las concesiones demaniales, y dado que no procede aplicar analógicamente la solvencia económica prevista en la LCSP, artº 87 y siguientes atendiendo a la naturaleza de la propia concesión.

2.3. Criterios de adjudicación.

2.3.1. Criterios cuantificables de forma no automática por depender de un juicio de valor.

Criterio 1º Mejor memoria de explotación de la caseta:
(Valorable hasta 50 puntos).

Se presentará en el sobre 2.

Extensión y tamaño:

La oferta técnica se redactará en un máximo de 20 páginas, tamaño A4, tipo de letra Arial 12 o Times New Roman 12, interlineado sencillo y con márgenes de 2,5.

Los valores en cuanto al número de páginas serán máximos y en cuanto a los restantes requisitos referidos al tamaño de letra, interlineado y márgenes serán mínimos.

En caso de exceder de la extensión y tamaño indicado, no se valorará el exceso.

Contenido:

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250326502620117574 en <https://sede.fuengirola.es/validacion>





Ayuntamiento de Fuengirola

Servicio de Atención a la Tercera

La propuesta técnica estará integrada por una memoria descriptiva, en la que se expresará o reflejará cuanta información se considere conveniente o de interés, y principalmente la que concierna a los criterios de adjudicación cuantificables de forma no automática por depender de un juicio de valor establecido a continuación a los efectos de su valoración.

En dicha información no podrá introducirse o referirse contenido sobre los aspectos de la prestación relacionados en los criterios de valoración automática, o que pueda facilitar o sugerir su conocimiento, por ser ambos sobres y sus contenidos de valoración separada e independiente, pudiendo ser causa de exclusión.

Quien presente la mejor oferta en relación a este criterio, obtendrá la mayor puntuación en este apartado, y el resto se asignará proporcionalmente.

Todos los aspectos expresamente ofertados serán considerados obligaciones contractuales.

La memoria de explotación de la caseta se valorará de la siguiente forma:

- Mejor relación de precios al público.....hasta 30 puntos
- Mejor menú del día ofertado en función de la variedad, cantidad y calidad del mismo
.....hasta 20 puntos

Justificación:

La elección de estos criterios viene derivada por la búsqueda de dotar al servicio de una mayor calidad a través del proyecto organizativo, ya que un mejor menú del día, así como una mejor relación de precios ofertados al público redundará en una mejor atención a los usuarios de la caseta.

2.3.2 Criterios cuantificables de forma automática.

Criterio 2º Mayor canon ofertado a favor del Ayuntamiento.
(Valorable hasta 50 puntos).

Que vendrá determinada por la que ofrezca el mayor canon anual a favor del Ayuntamiento, con respecto al mínimo fijado en esta Memoria.





Ayuntamiento de Fuengirola

Servicio de Atención a la Tercera

Quien es su oferta se ajuste al tipo de licitación obtendrá 0 puntos, y a las restantes ofertas se les asignará de forma proporcional con arreglo a la siguiente fórmula, obteniendo la mayor puntuación la oferta que presente el precio (canon) más alto:

$$P_x = \frac{PM \times O_x - TL}{(O_m - TL)}$$

(Om - TL)

Siendo:

Px: puntuación de cada oferta.

TL: tipo de licitación.

Ox: oferta que se puntúa.

Om: oferta más alta

PM: puntuación máxima.

Justificación: La mejor oferta económica se calcula proporcionalmente a la oferta más alta de entre las presentadas, de manera que a mayor canon ofertado se obtendrá más puntos, respetando el principio de mejor oferta económica al repartir los puntos equitativamente.

2.3.3. Criterios para apreciar el carácter anormal o desproporcionado de las ofertas.

La formulación de las ofertas al alza respecto al precio o canon que se establece como valor mínimo en este contrato, no permite aplicar el régimen jurídico de las ofertas anormalmente bajas que se establece en el art. 149 de la LCSP.

3. PAGO DEL CANON.

El canon por el que se adjudique la concesión será abonado a la Administración a partir de la fecha de firma del acta de inicio de la concesión por la totalidad de importe correspondiente a la concesión, y mediante su ingreso en la Tesorería municipal, mediante la oportuna liquidación que se generará al respecto.

En cualquier caso, en el canon no se entenderá comprendido el importe de los respectivos gastos, como suministro eléctrico o suministros de agua, y tributos, u otros gastos que se originen como consecuencia de la concesión, los cuales correrán a cargo del adjudicatario.

4. CANÓN DE EXPLOTACION

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250326502620117574 en <https://sede.fuengirola.es/validacion>





Ayuntamiento de Fuengirola

Servicio de Atención a la Tercera

4.1. Canon mínimo.

La contraprestación del concesionario consistirá en el pago de un canon mínimo anual de NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (916,79 €), correspondientes con un canon diario de CIENTO TREINTA EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (130,97 €) por el número de día (6).

Quedará automáticamente rechazada cualquier oferta con una propuesta económica inferior.

Dicho canon podrá ser mejorado al alza por los licitadores.

El canon no se encuentra sujeto a IVA.

En cualquier caso, en el canon o precio no se entenderá comprendido el importe de los respectivos gastos, tasas y tributos que se originen como consecuencia de la concesión y explotación que correrán a cargo del adjudicatario.

Para la determinación del canon correspondiente y el cálculo del importe o valor estimado del contrato, se ha tenido en cuenta la valoración de suelo público, adjunta en el expediente de contratación, la cual considera factores como su estado, tamaño y aprovechamiento, así como la situación del mercado inmobiliario

Según el examen realizado, a los efectos de la concesión administrativa se valora dicho bien en 478.048,10 €.

El adjudicatario percibirá en contraprestación de la actividad desarrollada los rendimientos económicos que obtenga de los usuarios del establecimiento, siendo a su riesgo y ventura la obtención de dichos rendimientos, y a su cargo todos los costes que la actividad genere.

4.2. Valor estimado.

Canon anual por el número de anualidades del contrato: 916,79 € x 2 anualidades: 1.833,58 €.

4.3. Desglose de costes.

No procede desglose de costes al no existir presupuesto base de licitación. No obstante, el convenio sectorial de aplicación para el personal que desarrolle su labor en la caseta será el convenio colectivo del sector de hostelería para la provincia de Málaga vigente.





Ayuntamiento de Fuengirola

Servicio de Atención a la Tercera

5. PLAZO DE DURACIÓN/EJECUCIÓN.

La concesión se otorga por un plazo de dos años, a contar desde la formalización, sin posibilidad de prórroga.

La ejecución del contrato comenzará a partir del 03 de Octubre de 2024, o desde su formalización si esta fuese posterior, iniciándose el cómputo de su plazo el 03 de octubre y finalizando el 15 de octubre, ambos inclusive. La determinación de esta fecha se establece por las siguientes cuestiones:

1. El adjudicatario necesita unos días para el montaje de mobiliario y maquinaria, así como la adecuación de las instalaciones para la semana de feria, por lo que se establece ese tiempo del 3 de octubre al 5 de octubre.
2. Del 6 de octubre al 12 de octubre es el tiempo de explotación de la caseta de feria para la actividad de hostelería de la misma.
3. Del 13 al 15 de Octubre es el tiempo necesario para que el adjudicatario pueda desmontar el mobiliario y maquinaria que no correspondan a la caseta y sean de su aportación.

Justificación: se establece estos plazos de duración/ejecución del contrato atendiendo a las necesidades de preparación del local, montaje de mobiliario y maquinaria, así como su posterior desmontaje y limpieza de la caseta.

6. RESPONSABLE DEL CONTRATO. UNIDAD ENCARGADA DEL SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN ORDINARIA.

Responsable de la concesión: D. Jesús Baranco Romero, coordinador.

Unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria: Concejalía de Familias, Igualdad y Bienestar Social.

7. GARANTÍA.

De acuerdo con lo establecido en el *Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y más concretamente en el artículo 60 en su apartado H)* "Garantía definitiva consistente en el cuatro por ciento del valor del dominio

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250326502620117574 en <https://sede.fuengirola.es/validacion>





Ayuntamiento de Fuengirola

Servicio de Atención a la Tercera Edad

público objeto de la ocupación, o del proyecto de obras redactado por la Corporación que se hayan de realizar si éste fuera mayor. No obstante, y en atención a la posibilidad prevista en el art. 60 h) del RBEL de Andalucía, de reajustar la garantía en función del plazo de la concesión, y extendiendo ésta por un periodo de 7 días, se reduce la garantía calculada al importe de **2.625,00 €**, de acuerdo con el informe emitido por el Arquitecto Municipal y que consta en el expediente.

8. SEGURO RCI

El concesionario como condición indispensable, previo al comienzo de la prestación de la actividad, deberá de tener suscrita una póliza de seguros que cubra, contra todo riesgo y durante el periodo del contrato, el inmueble, sus instalaciones y ocupantes, de la que será beneficiario el Ayuntamiento de Fuengirola, en lo que se refiere a las instalaciones, y subsidiariamente, en cuanto a los ocupantes, sin perjuicio del derecho del contratista a resarcirse con cargo a éste de los valores asegurados y no amortizados.

Dicha póliza cubrirá, asimismo, la responsabilidad civil frente a terceros, incluidos los daños por incendio a los elementos instalados, el aforo autorizado de la instalación municipal objeto de la concesión administrativa demanial es de 628 personas, atendiendo al Decreto 109/2005, de 26 de abril, artículo 4.1.d) la póliza de responsabilidad civil mínima deberá de ser de NOVECIENTOS UN MIL EUROS (901.000 euros).