

CONCESIÓN DEMANIAL DEL USO PRIVATIVO DEL DOMINIO PÚBLICO PARA LA EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERIA DEL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL DE BECERRIL DE LA SIERRA (MADRID). Expediente 474/2024.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.- JUSTIFICACION

Por la Concejal-Delegada de Economía, Hacienda y Patrimonio se considera necesaria una nueva adjudicación de la explotación de la cafetería del Polideportivo municipal, sito en calle Solos Prados nº 7, por ser susceptible de explotación económica por los particulares.

Se trata de un local, con entrada y salida independiente dentro del complejo del polideportivo municipal, susceptible de explotación comercial, que puede ser aprovechado por los ciudadanos de este municipio durante todo el año, sin perjuicio del ocasional servicio que también pueda prestarse a los usuarios de la piscina y resto de instalaciones deportivas municipales.

El art. 96 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece que para la iniciación de oficio de cualquier procedimiento de otorgamiento de una autorización o concesión, el órgano competente deberá justificar la necesidad o conveniencia de la misma para el cumplimiento de los fines públicos que le competen, que el bien ha de continuar siendo de dominio público. Por tanto, queda justificado en esta Memoria.

II.- REGIMEN JURIDICO

Atendido el Dictamen de la Junta Consultiva de Contratación del Estado nº 87/2018 sobre régimen jurídico de un contrato de cafetería, en su apartado 4 fundamenta (el subrayado es nuestro):

(...)No obstante, es conocido que los órganos de contratación disponen de una amplia capacidad para configurar sus relaciones jurídicas con terceros, de modo que el mecanismo del contrato público es sólo uno de los variados que en cada caso pueden emplearse. De hecho, en supuestos como el contemplado existe la posibilidad de que la entidad pública configure la relación jurídica de modo que elemento causal de la misma se aproxime más a la mera autorización del uso de un bien de dominio público que a la satisfacción de un fin de interés público competencia de la propia entidad en cuestión. En estos contratos, el beneficiario único de la prestación de la actividad, además del usuario, sea el particular sin



que la entidad pública tenga ni siquiera un interés remoto o difuso en la prestación de tal servicio.

En estos casos, parece razonable entender que la relación jurídica así concertada responde más al concepto de concesión demanial, cuya regulación se encuentra extramuros de la normativa contractual pública.

(...)No es fácil deslindar el contrato público de la concesión demanial. De hecho, existen múltiples aportaciones de la doctrina administrativa que escogen diferentes opciones para casos muy similares. En opinión de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado esta circunstancia tiene lógica si tenemos en cuenta que la calificación jurídica de cada relación jurídico-pública depende necesariamente de las características de las que se le haya dotado.

Para diferenciar ambas figuras conviene atender a varios factores. El primero de ellos radica en determinar si en la relación jurídica analizada predomina la finalidad pública que la Administración pretende conseguir o si debe prevalecer el interés privado consistente en el aprovechamiento económico privado que se obtiene por la instalación de un determinado negocio sobre un bien demanial. Tal conclusión resulta del considerando 15 de la Directiva 2014/23/UE según el cual una concesión en sentido estricto no puede ser definida como un negocio que se limita a conceder el derecho a explotar recursos de carácter público en que el poder adjudicador establece únicamente condiciones generales de uso pero sin contratar servicios específicos. Es el mismo criterio contenido en la Sentencia del TJUE de 14 de julio de 2016. Esta definición, que no siempre es sencilla, exige delimitar nítidamente cuál es la verdadera causa de la actividad y analizar la intención de la entidad pública interviniente, de modo que mientras que en determinados supuestos la solución es clara, en otros nos encontramos con zonas grises, fronterizas entre el contrato y la concesión demanial.

Directamente relacionado con el anterior factor podemos inferir otro conexo cual es la fijación de la titularidad de la utilidad de la relación jurídica establecida. Dicho en otras palabras, la determinación de quién es el beneficiario de la misma. Si la beneficiaria es la entidad pública, aunque el servicio se preste a favor de los usuarios, estamos en presencia de un contrato público, mientras que si dicha utilidad sólo alcanza o beneficia al negocio privado en términos de rentabilidad o lucro, estaremos ante una concesión demanial.”

A la vista de estas consideraciones, y dado que el objeto de la explotación y la causa del negocio es principalmente la explotación comercial de la cafetería situada en el Polideportivo municipal, con independencia de que



pueda también ser utilizada por los usuarios de la piscina y resto de las instalaciones deportivas, predominando, por consiguiente, un interés lucrativo particular en la explotación en un bien demanial, procede calificarse como concesión administrativa de uso privativo de bienes de dominio público, conforme a lo dispuesto en el artículo 78.1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y 86.2 y 3, en relación con el art. 89 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Esta concesión se registrará por el Pliego de Prescripciones Técnicas y de cláusulas administrativas particulares redactados y por las cláusulas del contrato y demás legislación aplicable:

- Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local;
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local;
- la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB)
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de 1986, de 18 de abril (LPAP)
- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, de aplicación supletoria (LCSP)
- Normativas estatal, autonómica y municipal que resulte de aplicación por razón de la materia.

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), en su art. 9.1 expresamente excluye las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los regulados en el art. 14, que se registrarán por la legislación específica, salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la LCSP.

De conformidad con el artículo 78.2 del RB, las concesiones se otorgarán previa licitación y con arreglo a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

De conformidad con el artículo 110.1 LPAP, los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de



contratos de las Administraciones públicas. Sus efectos y extinción se regirán por esta ley y las normas de derecho privado.

El contrato se califica de contrato patrimonial privado, según dispone el artículo 9 LCSP.

III.- OBJETO de la concesión. LOTES

1. El objeto es la concesión administrativa de la explotación de la cafetería del Polideportivo municipal de Becerril de la Sierra, sito en la calle Solos Prados nº 7, con acceso independiente desde el vial, conforme al Pliego de Prescripciones Técnicas y sus Anexos, así como según lo dispuesto en el Pliego de cláusulas administrativas particulares, sin que pueda destinarse a otra actividad.

Mediante licitación pública se otorgará al adjudicatario la correspondiente concesión demanial administrativa para el aprovechamiento del dominio público en los términos establecidos por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por RD 1372/1986, de 13 de junio, y facultará a la entidad o persona adjudicataria para utilizar y gestionar la cafetería con las condiciones que se especifican en los pliegos, asumiendo todas las obligaciones establecidas en el mismo, responsabilizándose, tanto del coste de funcionamiento, como de su adecuada utilización.

La concesión no supone transmisión del dominio público local, ni su utilización implica la cesión de las facultades dominicales del Ayuntamiento de Becerril de la Sierra, tanto sobre el local como sobre sus anejos que forman parte del complejo del polideportivo municipal. La cafetería será entregada al concesionario como “cuerpo cierto” sin que quepa reclamación alguna por diferencia de superficie, en más o menos metros, de la que aparece reflejada en el PPT y Anexo.

2. Justificación de la no división en lotes. No es posible la división en lotes pues tratándose de un contrato patrimonial, la explotación del espacio del dominio supone una unidad estructural y funcional.

IV.- GARANTIAS

El art. 93 de la LPAP, en relación con el 92 de la misma Ley, establece que al adjudicatario de la concesión administrativa, cualquiera que sea el régimen económico que les resulte de aplicación, podrá exigírsele garantía. No se exigirá garantía provisional.

GARANTIA DEFINITIVA.- El adjudicatario deberá constituir, con carácter previo a la firma del contrato, una garantía definitiva por importe del 3% del valor del dominio público ocupado determinado en el informe técnico de valoración.



V.- CONSIDERACIONES TECNICAS

Las especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas y Anexo Técnico redactados.

Conforme exige el art. 92.7 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, por remisión del art. 93.5, el contrato deberá mencionar:

- a) El régimen de uso del bien o derecho.
- b) El régimen económico a que queda sujeta la autorización.
- c) La garantía a prestar, en su caso.
- d) La asunción de los gastos de conservación y mantenimiento, impuestos, tasas y demás tributos, así como el compromiso de utilizar el bien según su naturaleza y de entregarlo en el estado en que se recibe.
- e) El compromiso de previa obtención a su costa de cuantas licencias y permisos requiera el uso del bien o la actividad a realizar sobre el mismo.
- f) La asunción de la responsabilidad derivada de la ocupación, con mención, en su caso, de la obligatoriedad de formalizar la oportuna póliza de seguro, aval bancario, u otra garantía suficiente.
- (...)
- h) La reserva por parte del ministerio u organismo cedente de la facultad de inspeccionar el bien objeto de autorización, para garantizar que el mismo es usado de acuerdo con los términos de la autorización.
- i) El plazo y régimen de prórroga y subrogación que, en todo caso, requerirá la previa autorización.
- j) Las causas de extinción

VI.- CONSIDERACIONES ECONOMICAS. DURACION

1. CANON ANUAL.- El art. 93 LPAP establece que las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal.

Para la valoración del canon concesional anual se ha emitido informe de valoración por el arquitecto municipal, que se une al expediente, en el que se concluye que *“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 alquiler del bien sería aproximadamente de 6.488,52 euros anuales". **Por consiguiente, el valor estimado**, para la duración máxima posible (6 años) **asciende a 38.931,12 euros**.

Conforme al artículo 7.9º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, no están sujetas a este impuesto las concesiones o autorizaciones administrativas.

El canon es un ingreso de Derecho público y su falta de pago en los plazos que se señalen llevará consigo el devengo de los recargos previstos en el Reglamento General de Recaudación y el abono de los intereses que correspondan, además, en su caso, de la extinción de la concesión y de la imposición de las correspondientes sanciones administrativas de acuerdo con lo previsto en los Pliegos.

2. DURACION Dispone el artículo 93 LPAP que, en ningún caso, podrá otorgarse por tiempo indefinido, siendo el plazo máximo de duración de setenta y cinco años, a no ser que por la normativa especial señale otro menor.

A la vista de las consideraciones económicas, se considera que el plazo mínimo para recuperar la inversión debe ser **dos (2) años, con posibilidad de cuatro (4) prórrogas anuales**, siendo seis (6) años el plazo máximo posible de duración de la concesión.

3. PRESUPUESTO BASE DE LICITACION El canon total a pagar en la duración inicial (2 años) que se constituye como Presupuesto Base de licitación, **asciende a 12.977,04 euros, no sujeto a IVA**.

Las ofertas serán al alza. Las proposiciones que se presenten por debajo de este presupuesto base de licitación serán automáticamente desechadas.

El **pago** del canon concesional anual se efectuará en alguna de las formas siguientes:

- En un pago único anual en los primeros 15 días naturales de cada año (comenzando el año en la fecha de inicio de la concesión).
- Trimestralmente en los 10 primeros días naturales de cada trimestre (comenzando el trimestre en la fecha de inicio de la concesión).
- En 12 mensualidades en los 5 primeros días naturales de cada mes (comenzando el mes en la fecha de inicio de la concesión).

El pago por el concesionario se efectuará mediante ingreso en la cuenta corriente que a tal fin facilite el Ayuntamiento, sin necesidad de requerimiento por parte de éste.



En caso de impago del canon, éste se exigirá en vía de apremio, independientemente que se opte por la resolución del contrato.

El adjudicatario se obliga de forma expresa a satisfacer cualquier impuesto, tasa o precio público municipal actual o futuro que grave el objeto del presente contrato. Su obligación de pago se entiende vinculada directamente a este contrato y, por tanto, su incumplimiento puede devenir en causa de resolución.

Con respecto a la observancia de los **principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera**, como dispone la Disposición Adicional 3ª LCSP, la valoración de las repercusiones del nuevo contrato, en el cumplimiento de la Administración de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera que exige el artículo 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, al no suponer gasto alguno para el Ayuntamiento no genera déficit de financiación, constatándose así el cumplimiento así con el principio de estabilidad presupuestaria en este ejercicio.

4. GARANTIA De acuerdo con lo establecido en el artículo 87 RBEL, y de acuerdo al valor informado por los servicios técnicos, el licitador deberá depositar una garantía provisional que consistirá en el 3 por 100 del valor del dominio público objeto de ocupación y, además, del presupuesto de las obras que, en su caso, hubieren de realizarse.

VII.- JUSTIFICACION DEL PROCEDIMIENTO.

1. El presente contrato privado patrimonial se adjudica mediante procedimiento abierto, con tramitación ordinaria y varios criterios de adjudicación.

2. **ORGANO COMPETENTE.** De conformidad con el apartado 9 de la Disposición adicional segunda de la LCSP es competente el Alcalde-Presidente, sin perjuicio de su delegación en Junta de Gobierno Local.

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACION

1. Respecto a los Criterios de adjudicación, Para la valoración de las proposiciones y la adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio se establecerán criterios en todo caso vinculados al objeto del contrato de conformidad con el art. 145 de la LCSP, que son los siguientes:



A. CRITERIO NO VALORABLE MEDIANTE CIFRAS O PORCENTAJES (hasta 40 puntos)

PROYECTO DE EXPLOTACION (Hasta un máximo de 40 puntos). Se redactará y firmará, un Proyecto con propuesta de funcionamiento de la cafetería objeto de este contrato, respetando las determinaciones mínimas del PPT. Su extensión será igual o inferior a 20 folios (DIN A-4, por una sola cara. No computa la portada y el índice) incluida la documentación que se quiera adjuntar. Se valorará de la siguiente forma:

Aspectos a valorar	Puntuación máxima
Propuesta de funcionamiento de la cafetería. Organización, servicios, productos y lista de precios.	20
Medios personales que adscribe a la explotación de la cafetería. Experiencia justificada en hostelería del personal adscrito.	10
Propuesta de las mejoras en obras, mobiliario y equipamiento afectos a la explotación. Se incluirá una valoración económica en euros	10

La valoración de lo especificado determinará la adjudicación de esa puntuación a la mejor calidad de trabajos en función del Proyecto presentado, procediendo a adjudicar a las restantes ofertas, valoración proporcional a los méritos, debiendo ser justificados éstos fehacientemente en todos los extremos indicados. No se puntuará el exceso de páginas.

B. CRITERIO VALORABLE MEDIANTE CIFRAS O PORCENTAJES (hasta 60)

OFERTA ECONOMICA (hasta 60 puntos).- La puntuación total a obtener es de 60 puntos, otorgándose la máxima puntuación a la oferta del canon concesional más alta, y cero puntos a la oferta que coincida con el presupuesto de licitación, calculándose el resto de puntuación aplicando la siguiente formula:

$$\text{Puntos} = 60 \times \text{Cof} / \text{CM}$$

Siendo: Cof, canon ofertado por el licitante que se puntúa; y CM el canon más alto ofertado:

Para que el canon ofertado por el licitador pueda ser objeto de valoración deberá ser superior al mínimo anual establecido en el Pliego. Si el canon ofertado es igual al mínimo anual establecido en este Pliego, la puntuación por este concepto será 0.

Se ha elegido esta fórmula por resultar proporcional y clara, además de permitir la posibilidad de que las ofertas sean evaluadas en condiciones de competencia efectiva.

IX.- SOLVENCIA



Con respecto a la Solvencia económica, financiera y técnica, se efectuará de la siguiente forma:

Acreditación de la solvencia económica y financiera: Artículo 87.1 apartado B) LCSP. Justificante de la existencia de un seguro multirriesgo, que incluya la responsabilidad civil por riesgos de la actividad a que se refiere el art. 6.3 de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid al menos por igual plazo del contrato, así como aportar compromiso de su renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de su cobertura durante toda la ejecución del contrato. Su importe no será inferior a 200.000 euros por siniestro y año.

Requisitos mínimos de solvencia: La acreditación de este requisito se efectuará por medio de certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro, y mediante el documento de compromiso vinculante de suscripción, prórroga o renovación del seguro, en los casos en que proceda.

Acreditación de la solvencia técnica o profesional: Art. 90.1. apartado a) LCSP. Presentación de una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o a falta de los mismos mediante declaración de la persona titular del establecimiento.

Requisitos mínimos de solvencia.- Se considerará acreditada esta solvencia por aquellas empresas o personas que hayan sido titulares de un establecimiento o explotación de hostelería y restauración o similar, por cualquier título jurídico (contrato público o privado, concesión, explotación o titularidad directa de carácter empresarial) durante al menos un año en los últimos tres.

X.- Presentación de proposiciones

1. La licitación será electrónica. Las ofertas se presentarán en tres (3) sobres o archivos electrónicos: El sobre (A) contendrá la Declaración responsable; el sobre (B), oferta relativa los criterios cuantificables mediante juicio de valor; El sobre (C) contendrá la oferta relativa a los criterios valorables en cifras o porcentajes.

2. PLAZO: El plazo de presentación será de 15 días naturales, a contar desde el siguiente a la publicación en el perfil de contratante del anuncio de licitación (art. 159.3 LCSP), salvo que se indique otro plazo en el anuncio.



Documento firmado electrónicamente

LA CONCEJAL-DELEGADA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y PATRIMONIO

