

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN TENDENTE A LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO PARA LA UTILIZACIÓN PRIVATIVA Y EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERÍA EN EL CENTRO CÍVICO DE ROLDÁN.

### ÍNDICE

- 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD. ACREDITACIÓN DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS.
- 2.- OBJETO DEL CONTRATO.
- 3.- CODIFICACIÓN
- 4.- DIVISIÓN EN LOTES
- 5.- PLAZO DE EJECUCIÓN
- 6.- PRESUPUESTO DEL CONTRATO
- 7.- CLASIFICACIÓN EXIGIBLE
- 8.- CRITERIOS DE SOLVENCIA
  - 8.1.- SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA
  - 8.2.- SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL
- 9.- RESPONSABLE DEL CONTRATO.
- 10.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN
- 11.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
- 12.- CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN
- 13.- INVENTARIO ACTUAL

#### 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN.

Se transcribe parte del informe del Técnico de Participación Ciudadana y Transparencia, de fecha 8 de febrero de 2024:

***“PRIMERO.-** El Ayuntamiento de Torre Pacheco pone a disposición de los habitantes de Roldán un centro social, ubicado en Avenida de Balsicas, s/n., Roldán, con el objetivo de proveer de un espacio de socialización, así como de uso por parte de vecinos y entidades que actúan en la localidad. Asimismo, el centro acoge las reuniones y asambleas convocadas por diferentes asociaciones y grupos vecinales. **SEGUNDO.-** El*



*Centro social es un bien de uso comunal para los vecinos y las vecinas de la localidad, y en el que hacen uso diversos colectivos, desde mayores, mujeres, jóvenes, y la población en general. **TERCERO.-** Uno de los espacios centrales de este equipamiento es el del Bar-Cafetería, que constituye un espacio de carácter social donde se fomenta la cobertura de las necesidades nutricionales de la población, en un entorno amable que anima a la creación y consolidación de redes sociales y la prevención de situaciones de soledad y aislamiento.*

***CUARTO.-** La explotación del Bar-Cafetería quedó suspendida ante la finalización del contrato de concesión por lo que resulta necesaria una nueva licitación cuyo objeto sea la "Concesión demanial del espacio destinado al bar-cafetería del Centro cívico de Roldán", de acuerdo a las características técnicas definidas en la Memoria técnica y en los Pliegos correspondientes.*

***QUINTO.-** El objeto del contrato responde a la argumentada necesidad de contar con un espacio de bar y cafetería en el centro cívico de la localidad de Roldán, y que por su naturaleza precisa de medios profesionales y materiales que exceden los recursos del Ayuntamiento para ser explotado por medios propios.*

***SEXTO.-** Al no disponer este Ayuntamiento de los medios necesarios para el cumplimiento de las diferentes prestaciones objeto del presente contrato, se propone la contratación externa de todas aquellos que, desde el punto de vista de la proporcionalidad y de eficiencia, eficacia y economía en la utilización de los fondos públicos, se han considerado más adecuadas, según se detallará en el pliego de prescripciones técnicas.*

*(....)*

***CONCLUSIÓN** Habiendo quedado acreditada la necesidad de contar con recursos y equipamientos destinados a la comunidad de la localidad y, entre ellos, la explotación del Bar-Cafetería del centro cívico de Roldán, y apreciando el interés público de ofrecer a la población afectada las mejores condiciones para su desarrollo y bienestar, resulta necesario que se proceda a la tramitación de expediente de concesión demanial del espacio destinado a Bar-Cafetería del Centro cívico de Roldán."*

## **2.- OBJETO DEL CONTRATO.**



Concesión de dominio público para la utilización privativa y explotación de la cafetería en el centro cívico de Roldán.

### 3.- CODIFICACIÓN

La codificación del objeto del contrato, según Vocabulario Común de Contratos Públicos (CPV) aprobado por el Reglamento 213/2008-CE, de 28 de noviembre de 2007, es: 55330000-2 Servicios de Cafetería.

### 4.- DIVISIÓN EN LOTES

No es susceptible de división en lotes.

### 5.- PLAZO DE EJECUCIÓN

La duración de la concesión será de DIEZ AÑOS contados a partir del día siguiente a la formalización del contrato en documento administrativo, prorrogable por acuerdo de ambas partes, año a año, hasta completar un máximo de DOCE AÑOS en total, incluidas las dos prórrogas.

### 6.- PRESUPUESTO DEL CONTRATO

El cálculo del canon se ha de determinar teniendo en cuenta que el concesionario abonará los gastos de suministros de agua potable y electricidad propios, puesto que en el proyecto de remodelación en ejecución se han instalado contadores independientes, de conformidad con el Informe de la Arquitecta Municipal y que obra en el expediente.

De conformidad con el art. 24.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y con el art. 84 del Real Decreto 1.372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en su valoración se toma como referencia el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de dicha utilización o aprovechamiento, si los bienes afectados no fuesen de dominio público.

En los casos de utilización privativa de bienes del dominio público, la base de la tasa será el valor del terreno y, en su caso, de las instalaciones ocupadas tomando como referencia el valor de mercado de los terrenos contiguos o la utilidad derivada de los bienes ocupados, siendo el tipo de gravamen anual del 5 por 100, sobre el valor de la base resultante, de conformidad con el art. 64 de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público.



Para determinar el valor de la base a la que aplicar el gravamen, se ha repercutido a la superficie objeto de la concesión (99'65 m<sup>2</sup>) el valor catastral del edificio completo, incluido el valor del terreno (259.264'88 €) obteniendo un valor de 31.777'38 €. Aplicando el tipo de gravamen anual del 5 por 100 se obtiene un valor de 1588'86 €. Atendiendo a que el adjudicatario tiene que adquirir y montar el equipamiento necesario para la puesta en marcha de esta actividad, el canon a abonar durante los 10 años más las prórrogas previstas se desglosa de la siguiente manera:

AÑOS 0-4: 1588'86 € (MÍNIMO)

AÑOS 5-7: 3000 € (MÍNIMO)

AÑOS 8-10 Y PRÓRROGAS: 5000 € (MÍNIMO)

El presupuesto base inicial de licitación anual de la explotación de la cafetería es de **1588'86 €/anuales, al alza.**

El valor estimado del contrato durante los 10 años más los dos de prórrogas es de 46.355'44 €.

#### **7.- CLASIFICACIÓN EXIGIBLE**

No se exige.

#### **8.- CRITERIOS DE SOLVENCIA**

##### **8.1.- SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA**

No se exige.

##### **8.2.- SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL**

No se exige.

#### **9.- RESPONSABLE DEL CONTRATO.**

Se propone como responsable del contrato al empleado municipal D. Pedro César Hernández Egea, Técnico de la Concejalía de Participación Ciudadana y Transparencia.

#### **10.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN**

El procedimiento de adjudicación será mediante concurso abierto mediante concurrencia, para la concesión de dominio público para la utilización privativa y explotación del Bar-Cafetería del Centro Cívico de Roldán y entre los criterios de adjudicación previstos en los pliegos no existe ninguno evaluable mediante juicio de valor, se utiliza un criterio cuantificable automático.

#### **11.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**



Para la valoración de las ofertas y la determinación de la más ventajosa se atenderá únicamente al criterio del mayor importe del canon ofrecido obtenido a partir de la suma de los años de vigencia del contrato, incluidas prórrogas.

## 12. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

El personal de la empresa contará con la especialización y acreditaciones oportunas, tanto del personal como de las instalaciones, para el desarrollo de la actividad. **Deberá obtener, a su cargo y con anterioridad al comienzo de la actividad objeto de contratación, las licencias o autorizaciones que fueren precisas.**

Los adjudicatarios llevarán a efecto de forma rigurosa, todas las normas dictadas por el Ministerio de Sanidad y Consumo y Consejería de Sanidad y Consumo de la Comunidad Autónoma de Murcia, relativas a la prestación de su servicio.

Los adjudicatarios deben cumplir las disposiciones legales para los establecimientos de cafetería en cuanto sea de aplicación y lo dispuesto en la legislación laboral respecto al personal a su servicio. Serán a cuenta de los adjudicatarios el abono de todos los tributos, arbitrios o cualesquiera otras cargas y gravámenes que puedan recaer sobre la actividad, así como el pago de salario y obligaciones laborales que corresponda del personal empleado.

**Horario:** El horario de apertura de la cafetería debería cubrir como mínimo los períodos de mayor actividad en el centro cívico. No podemos establecer un horario a priori ya que las actividades fluctúan en función de la demanda de las asociaciones y entidades que operan en la localidad. En cualquier caso debería estar abierta la cafetería al menos de 9 a 14h de lunes a viernes.

**Limpieza:** En cuanto a la limpieza, además de los espacios propios de la cafetería, incluidos zona de cocina, almacén y terraza, el concesionario debería encargarse de la limpieza de los aseos ubicados en la zona de la cafetería, cuyo uso es compartido con el resto de usuarios del centro.

## 13.-INVENTARIO ACTUAL DE LA CAFETERÍA DEL CENTRO CÍVICO DE ROLDÁN

### Mobiliario:

Mesa (730x700x700 mm) modelo Pile de Enea (12 unidades)

Silla modelo Gràcia de Mobles 114 (24 unidades)



Mesa de exterior modelo Rambla Mobles 114 (850 x 850 x 740 mm) (6 unidades)

Silla de exterior modelo Rambla Mobles 114 (18 unidades)

Otro equipamiento:

Fregadero de un seno, con grifo monomando (no instalados) (2 unidades)

Equipo de aire acondicionado

Calentador eléctrico Pila.

En Torre Pacheco, a 14/02/2024

JOSE ANTONIO PEDREÑO  
GALINDO

Técnico Patrimonio

Examinada la memoria justificativa elaborada por el Técnico de Patrimonio para la contratación de la concesión de dominio público para la utilización privativa y explotación del Bar-Cafetería en el Centro Cívico de Roldán, por la presente se pone de manifiesto la conformidad de esta Concejalía Delegada, dándose traslado de la misma al Negociado de Contratación para que se lleven a cabo las actuaciones preparatorias correspondientes, tendentes a la aprobación y tramitación oportuna del expediente de contratación tendente a la adjudicación del contrato referido.

En Torre Pacheco, a 14/02/2024

RAMÓN JOSÉ OTÓN GÓMEZ

Concejalía Delegada de Urbanismo, Vía Pública,  
Transportes, Medio Ambiente y Patrimonio

