



Referencia:	2023/6710E
Procedimiento:	Contratación administrativa
Interesado:	
Representante:	
DESARROLLO ECONOMICO (JMGARCIA)	

INFORME TÉCNICO

Visto el expediente de referencia, la Técnico y el Concejal de Hostelería que suscriben y en relación al mismo, tienen a bien emitir el siguiente **INFORME**:

ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Alhama cuenta con diversos espacios públicos cuya finalidad es su uso para la actividad de hostelería. Se trata de quioscos ubicados en jardines, o cafeterías en zonas de uso deportivo. Entre ellos se encuentra la cafetería en la zona deportiva denominada El Praíco.

Dicha actividad es de tipo productivo, por lo que no procede que se lleve a cabo por empleados municipales, sino que su gestión debe ser privada, con ánimo de lucro, de forma profesionalizada.

El espacio que se propone para Concesión ya ha estado en funcionamiento en periodos anteriores, estando actualmente sin uso debido a la finalización del contrato que había previo a la pandemia, y que por las restricciones a las que estuvo sometido el sector de la hostelería, no se ha podido poner en marcha hasta ahora.

Una vez que han finalizado todas las restricciones existentes relacionadas con el COVID-19 se ve la necesidad de reiniciar la actividad en este espacio, tanto por atender las necesidades del posible adjudicatario de la misma, como de la población en general, que podrá contar con ese servicio.

INFORME

El objeto del contrato es la Concesión Demanial de un espacio público para el uso en el ámbito de la hostelería, concretamente la cafetería ubicada en la entrada de la zona deportiva denominada "El Praíco".

1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE REALIZAR EL CONTRATO y de la insuficiencia de medios para realizarlo el Ayuntamiento.

Como se ha especificado en los antecedentes, esta actividad es productiva, con ánimo de lucro, y el Ayuntamiento no cuenta con personal especializado en hostelería para llevar a cabo el trabajo de forma profesional. Es un tipo de actividad que en todas las administraciones públicas se lleva a cabo a través de Concesión.



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

La necesidad se justifica porque la población en general pueda hacer uso de este tipo de servicios ubicados en lugares de afluencia pública, en este caso un complejo deportivo, además de la posibilidad de creación de empleo y fomento de la economía local, generando puestos de trabajo en el sector, tanto del empresario que lo ejecute, como de los posibles empleados que puedan contratar si es necesario.

Por otra parte, recientemente se ha abierto un Instituto de Educación Secundaria contiguo al complejo deportivo, con una gran afluencia tanto de profesorado como de alumnos, que precisan adquirir productos de alimentación para sus almuerzos, y que no disponen de ningún local de hostelería ni ningún comercio de alimentación en las inmediaciones.

2.- TRAMITACION URGENTE. Justificación de la urgencia.

Se considera que la tramitación debe ser urgente, ya que en esta época es cuando se ponen en marcha tanto la mayor parte de actividades deportivas que se llevan a cabo en el propio complejo de El Praíco, así como la reciente apertura del Instituto de Educación Secundaria Valle de Leyva, donde acuden diariamente cientos de personas entre profesorado y alumnos, y que no cuenta con ningún local de hostelería ni comercio de alimentación en la zona.

3.- LOTES DEL CONTRATO.

No es posible la adjudicación por lotes, al tratarse de una única explotación de negocio de hostelería, con un único establecimiento que es la cafetería ubicada en la entrada de la zona deportiva denominada "El Praíco"

3.1.- CARACTERISTICAS DEL LOCAL OBJETO DEL CONTRATO, DENOMINADO "CAFETERÍA EL PRAÍCO"

El espacio destinado a Cafetería está situado en el Polideportivo El Praíco, en la calle Cervantes. La Cafetería tiene fachada a dicha calle y está situada en parte de la planta baja del edificio, que aloja otros usos.

La superficie construida total destinada a Cafetería es de 173,05 m², en ella se contempla el 50% de la superficie destinada a porche (por estar abierta en tres de sus lados). La superficie útil total excluyendo el porche es de 117,40 m².

Características del Edificio:

El edificio tiene planta sótano y planta baja, está ejecutado con muros de hormigón armado, pilares de hormigón y metálicos en porche y zona de cafetería. La cubierta está ejecutada con una losa de hormigón armado inclinada, recubierta en sus bordes con paneles sándwich de chapa lacada y piezas especiales.

Los cerramientos exteriores se componen de muros cortina de vidrios de seguridad con cámara de aire, y cerramientos tipo capuchina compuestos por tabiquería cerámica y aislantes térmico-acústicos.



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

Las paredes exteriores están revestidas de gres cerámico de calidad en colores y diseños según planos, y el solado de porche y entrada al polideportivo es de adoquines de gran formato.

Características de la Cafetería:

La Cafetería cuenta con una zona de mesas de 82.40 m² y una terraza exterior con una superficie disponible dentro de los límites de la cafetería, de 84, 80 m². La zona de barra tiene 12.20 m², la cocina 11.60 m² y dispone de varios espacios de almacenaje y dos aseos adaptados.

Dispone de una zona de barra de 5,00 m. de longitud, totalmente terminada de acabados, con encimera de madera tropical, revestimiento exterior con tabiquería de vidrio y fotografía panorámica en vinilo.

Las paredes tienen diversos revestimientos: yeso y pintura plástica lisa, dos tabiques aplacados con piedra natural y gres porcelánico y uno en el lateral izquierdo revestido con una gran fotografía panorámica de los Barrancos de Gebas.

El solado es de gres porcelánico y se dispone de falso techo acústico en la zona de mesas. La cocina y almacenes están recubiertos con alicatado cerámico color blanco.

La carpintería interior es de madera, puertas correderas y de abrir revestidas con estratificados de melamina y cantos de madera de haya. La carpintería exterior y muros cortina con perfiles de aluminio lacado color negro.

Instalaciones:

Se han contemplado las conexiones eléctricas, de abastecimiento de agua y de desagüe necesarias para el uso previsto. En el caso de que surgieran nuevas necesidades que obliguen a cambiar la distribución dispuesta, el concesionario deberá solicitar autorización para poder ejecutar dichos cambios, previo consentimiento de los Servicios Técnicos Municipales.

La Cafetería dispone de instalación de iluminación completa, estando dotada de todas las luminarias interiores, exteriores y de emergencia necesarias para el servicio.

También se dispone de instalación de climatización completa. En la cocina y en la barra además de contemplarse todas las conexiones necesarias, se ha previsto una chimenea de ventilación de d=300 mm.

Se dispone de agua caliente sanitaria, en uno de los almacenes se ha ubicado un calentador eléctrico que a su vez dispone de conexión a las placas solares que alimentan el resto del edificio.

Los aseos están adaptados para personas con discapacidad, disponiendo de barras de sujeción de acero inoxidable, espejo y equipamiento completo de acero inoxidable (cubo, portarrollo, dispensador de jabón y de papel, etc)



Ayuntamiento de Alhama de Murcia



El concesionario deberá mantener todo lo especificado anteriormente, tanto en lo concerniente a la propia estructura del edificio como a las instalaciones, en perfecto estado.

3.2.- DETALLE, LISTADO CONCRETO Y CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO O SUMINISTRO

El CPV será “Servicios de gestión de bares – 55410000-7”

Las características del servicio son las siguientes:

En general:

- a) Este contrato dará derecho al uso del espacio denominado “Cafetería El Praico”, para su explotación por los adjudicatarios en el ámbito de la hostelería, con la actividad de cafetería – bar (IAE 673.2 Otros cafés y bares). La concesión se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros. La actividad quedará sometida a la normativa en vigor aplicable a los establecimientos hosteleros en todos sus ámbitos, incluidos los permisos necesarios para ejercer la actividad, las normas sanitarias, y los horarios máximos de apertura y cierre.



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

- b) Así mismo, dará derecho a ocupar la terraza de la cafetería de El Praíco con mesas y sillas en el lugar y forma que indique el Ayuntamiento, en cumplimiento de la Ordenanza de Terrazas en vigor, quedando obligados al pago de la correspondiente tasa de ocupación de vía pública con mesas y sillas establecida en la Ordenanza general reguladora de las tasas por utilización privativa o aprovechamientos especiales del dominio público. Dichos elementos deberán quedar recogidos obligatoriamente por la noche, dejando el espacio libre y limpio.
- c) El adjudicatario quedará obligado a la conservación del espacio que ocupe, tanto de la cafetería, como de la terraza con su mobiliario, y de los aseos incluidos en el espacio, en cuanto a gastos de mantenimiento y limpieza (incluyendo reposición de jabón de manos, papel higiénico y similares). Así mismo serán a su cargo los gastos de suministro de electricidad, agua, teléfono, recogida de basuras y seguro de responsabilidad civil. Además tendrá la obligación de reponer aquellos elementos que se puedan haber deteriorado por el uso, como es el caso de bombillas, grifos o similares.

También tendrá la obligación de facilitar el acceso a personas designadas por el Ayuntamiento con el objetivo de comprobar el cumplimiento de lo establecido en el contrato.

- d) Será obligatorio la contratación de un seguro de responsabilidad civil con una cobertura frente a daños físicos y materiales ocasionados a terceros de al menos 150.000 €.
- e) El establecimiento deberá permanecer abierto al público, como mínimo, en los siguientes horarios.

Horario de invierno (del 16 de octubre al 14 de junio)

- De lunes a sábados: de 9:30 a 13:30 de 18:00 h. a 22:00 h.

Horario de verano (del 15 de junio al 15 de octubre)

- De lunes a sábados: de 9:30 a 13:30 y de 18:00 a 24:00

Pudiendo permanecer cerrado los domingos y festivos, para descanso del personal.

El establecimiento podrá permanecer cerrado como máximo, durante un mes en concepto de vacaciones, lo cual deberá ser informado a la Concejalía de Hostelería con una antelación mínima de 15 días. En casos de fuerza mayor debidamente justificados, el periodo máximo de cierre podría ser ampliado, previa autorización por parte del Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

- f) El adjudicatario estará obligado a entregar al Ayuntamiento el listado de precios en vigor actualizado, con lo que cuando exista una variación en los mismos, deberá entregarlo nuevamente.



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

La terraza deberá cerrarse según lo estipulado en la ordenanza de terrazas del Ayuntamiento de Alhama en vigor, y la parte interior, según lo que establece la CARM en cuanto a horarios de cafeterías/bares.

4.- RESPONSABLE DEL CONTRATO.

La persona responsable de este contrato será la Técnica de la Concejalía de Comercio y Hostelería, Dña. Juana M^a García González

5.- PRECIO DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

En cumplimiento de lo establecido en el art. 7 de la Ordenanza general reguladora de las tasas por utilización privativa o aprovechamientos especiales del dominio público, donde especifica:

“Artículo 7.- Concesiones demaniales.

La cuota tributaria será la contenida en las siguientes tarifas:

En concesiones demaniales, la tasa por esta ocupación del dominio público local, consistirá en un 2% del valor que tuviera en el mercado la utilidad derivada de dicha utilización o aprovechamiento, si los bienes afectados no fuesen de dominio público. A tal fin, atendiendo a la naturaleza específica de la utilización privativa o del aprovechamiento especial de que se trate, y previa presentación de los antecedentes oportunos, se emitirá puntualmente informe económico-financiero que determine el valor de mercado de la utilidad derivada”

En base al informe económico-financiero emitido por la Agente de Desarrollo Local en referencia al 2% del valor en el mercado de la utilidad derivada de la utilización o aprovechamiento, la cuota mínima a aplicar debe ser de 700 €, al alza

Este importe no lleva IVA ya que se trata de un canon.

6.- DURACION DEL CONTRATO.

El contrato tendrá una duración de 2 años, prorrogables por 2 periodos más de un año cada uno, con un total máximo de 4 años.

El pago del canon será de periodicidad trimestral, desde el momento de la firma del contrato. Previo a la firma se ingresará el importe correspondiente al primer trimestre.

7.- CAPACIDAD Y SOLVENCIA DEL EMPRESARIO.

La solvencia económica y financiera será la establecida en la Ley de Contratos del Sector Público. Además, en el caso del adjudicatario, será obligatorio la contratación de un seguro de responsabilidad civil con una cobertura frente a daños físicos y materiales ocasionados a terceros de al menos 150.000 €.



La solvencia técnica se establece como experiencia anterior en el sector de la hostelería, bien habiendo trabajado como autónomo o empresario en el sector como persona jurídica (S.L., Cooperativa, Comunidad de Bienes, etc.) con una experiencia mínima de 2 años, que en el caso de persona jurídica dicha experiencia de dos años deberá ser acreditada al menos por alguno de los socios, no considerando solvencia técnica la mera pertenencia a una sociedad en la que se haya sido únicamente socio de capital, sin ejercer la actividad de forma laboral; o como trabajador por cuenta ajena con una experiencia mínima de 3 años. Para ello, se deberán aportar, en el caso de autónomos o empresarios, vida laboral y certificado de Hacienda donde aparezca el epígrafe de IAE o CNAE de la actividad desarrollada, si esta no aparece especificada en la vida laboral; y en el caso de trabajadores por cuenta ajena, vida laboral y contratos o nóminas de cada uno de los periodos que ha sido contratado en esa actividad.

8.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. OBJETIVOS y/o QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR.

A) Circunstancias laborales (30 puntos)

A.1) Experiencia demostrada en el sector de hostelería por parte de la persona que ejercerá su actividad en la cafetería, pudiendo ser el mismo adjudicatario o una persona contratada por él, mediante un contrato laboral (excluyendo el periodo mínimo exigido para establecer la solvencia técnica), máximo 15 puntos

- En el caso de haber trabajado como autónomo, presentar vida laboral y certificado de Hacienda donde aparezca el epígrafe económico de la actividad desarrollada. Si se trata de empresa con personalidad jurídica (S.L., Cooperativa, Comunidad de Bienes, etc.) se deberá presentar dicha documentación correspondiente a alguno de los socios de la misma, que haya desarrollado su actividad laboral en la misma, es decir, que no haya sido exclusivamente socio de capital.
- En el caso de haber trabajado por cuenta ajena, presentar vida laboral y contratos o nóminas de cada uno de los periodos que ha sido contratado en esa actividad.

Por cada año completo trabajado como autónomo o empresario en el sector de la hostelería, 2 puntos, con un máximo de 10 puntos.

Por cada año completo trabajado por cuenta ajena en el sector de la hostelería, 1 punto, con un máximo de 10 puntos.

Ambas opciones son acumulables, sin que la suma de las 2 puntuaciones pueda superar los 10 puntos.

A.2) Formación específica en cursos relacionados con el sector de la hostelería

Por cada hora de formación en cursos de hostelería impartidos por cualquier institución pública o institución privada siempre que estén homologados por una pública, acreditados mediante certificados o títulos emitidos por el organismo, 0,1 puntos, con un máximo de 20 puntos.



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

B) Oferta económica (70 puntos).

Se adjudicará 1 punto por cada 10 % de incremento sobre el canon mínimo anual, con un máximo de 70 puntos que supondrá un incremento máximo del 700 %.

En caso de empate en la puntuación, se aplicará lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público.

9.- CRITERIOS PARA DETERMINAR OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS.

Por la naturaleza del contrato, no existe la posibilidad de que se presenten ofertas anormalmente bajas, ya que no se pueden presentar ofertas económicas inferiores al precio mínimo establecido en el apartado 5, para cada uno de los lotes.

10- CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCION DEL CONTRATO. (art. 202 LCSP).

De tipo medioambiental:

En todos los establecimientos quedará prohibido el uso de vajilla (platos, vasos y cubiertos) de plástico de un solo uso. Dichos elementos deben estar fabricados con materiales reutilizables, o en el caso excepcional de ser necesario que sean desechables, deberán ser de cartón, fibras o materiales similares, biodegradables y no contaminantes.

11.- POSIBLES MODIFICACIONES DEL CONTRATO.

No está previsto incluir ninguna modificación en el contrato

12.- SUBCONTRATACION.

Dada la naturaleza del contrato, no es posible la subcontratación. No obstante, sí es posible la contratación laboral de trabajadores que estén bajo la dirección del adjudicatario.

13.- RÉGIMEN SANCIONADOR

En el caso de que el concesionario incumpla sus obligaciones, se aplicará el siguiente régimen sancionador.

13.1 Las posibles infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves:

13.1.1 Serán infracciones leves:

- a) El incumplimiento del horario mínimo establecido en la oferta salvo causa de fuerza mayor acreditada.
- b) La venta de productos no autorizados.
- c) El deterioro y la suciedad de la instalación, incluyendo el espacio destinado a terraza.



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

- d) La no apertura de la cafetería hasta 3 días naturales consecutivos o 3 alternos dentro de un mes natural, sin contar domingos y festivos, siempre que no sea por causa de fuerza mayor.
- e) El trato incorrecto al público.
- f) El no comunicar el cierre por baja o vacaciones.
- g) No comunicar con carácter previo la lista de precios y/o sus modificaciones.

13.1.2 Serán infracciones graves:

- a) La concurrencia de 3 infracciones leves sancionadas en firme en un periodo de seis meses.
- b) Cualquier actuación por parte del concesionario que tenga como consecuencia la depreciación del dominio público de las instalaciones.
- c) La explotación realizada por cualquier persona no autorizada, es decir, que no sea el propio concesionario o persona contratada laboralmente por este.
- d) La negativa o resistencia a facilitar la información requerida por la autoridad competente o sus agentes para el cumplimiento de los fines de inspección.
- e) El ejercicio de una actividad sobre el dominio que no sea la que tiene por objeto dicha concesión.
- f) Realizar algún tipo de actividad publicitaria en el mobiliario y material utilizado en las instalaciones objeto de la concesión.

13.1.3 Serán infracciones muy graves:

- a) La concurrencia de 3 infracciones graves sancionadas en firme en el periodo de un año.
- b) El impago del importe económico equivalente a 3 trimestres del canon establecido en el contrato.
- c) Las infracciones a la legislación tributaria, laboral, de seguridad social, sanitaria o de consumo que, en la respectiva normativa, tenga la consideración de grave.

13.2 Sanciones aplicables en cada caso

13.2.1 En el caso de infracciones leves:

Apercibimiento por escrito, y multa de hasta 250 €

13.2.2 En el caso de infracciones graves:

Multa de 251 € hasta 500 €

13.2.3 En el caso de infracciones muy graves:

Extinción del contrato de concesión y de cuantos derechos pudieran derivar del mismo.

En todos los casos, la cuantía de las multas se fijará teniendo en cuenta las circunstancias del hecho y los antecedentes del infractor.

Corresponde la imposición de las sanciones al Sr./a. Alcalde/sa, o por delegación, a la Junta de Gobierno Local, previa tramitación del expediente, a instancia de la persona responsable del contrato.

La imposición de sanciones por faltas graves o muy graves requerirá expediente administrativo previo, tramitado según lo dispuesto en el Real Decreto 1398/1993 de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

La imposición de sanciones por faltas leves, cuando de la denuncia o antecedentes aparecieran acreditados los hechos constitutivos de infracción, no requerirá expediente previo, salvo la documentación de los hechos por parte de la persona responsable del contrato.

Para la exacción de las sanciones impuestas, se podrá utilizar la vía de apremio.

La apertura de expediente sancionador no eximirá al concesionario de la obligación de cumplir el contrato, pudiendo ser requerido para el cumplimiento de la obligación objeto del mismo junto con la incoación del expediente sancionador, así como la adopción de las medidas cautelares dirigidas a asegurar el cumplimiento del contrato en todos sus términos.

13.3 Infracciones en el área de la terraza.

En cuanto a las posibles infracciones que se puedan producir en el espacio de la terraza anexa al establecimiento, se estará a lo previsto en la Ordenanza de terrazas del Ayuntamiento de Alhama en vigor.

CONCLUSIÓN-RESUMEN

Se hace necesaria la contratación del servicio anteriormente especificado, por las causas que se han relacionado, y con las condiciones expuestas.