

EXPTE. NÚM.: 1614/2024

CÓDIGO CUENTA GENERAL: CPAT/PA/M

## MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO Y APROVECHAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON DESTINO A BAR- CAFETERÍA DEL HOGAR DEL JUBILADO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, 63, 99, 100, 101, 106, 116, y 145 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público se redacta la presente memoria justificativa de la contratación de la **CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO DE BAR-CAFETERÍA DEL HOGAR DEL JUBILADO**

### Objeto y calificación del Contrato:

El objeto de este contrato es adjudicar, en régimen de pública concurrencia, la concesión administrativa del servicio de Bar-Cafetería del Hogar del Jubilado constituyendo un uso privativo de una parte de un bien de dominio público, situado en la Ctra. Alejandro Cardona, 31 y C/ Moreres, 38.

El contrato definido se encuentra excluido de forma específica de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) (art. 9º), por lo que se regulará por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de dicha Ley de Contratos, calificándose como **CONCESIÓN SOBRE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO**, constituyendo un uso privativo de bienes de dominio público en los términos de lo previsto en el art. 89 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y art. 75.2º del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL), al estar constituido por la ocupación de una porción del dominio público, de modo que limite o excluya la utilización por los demás interesados.

### División del contrato en Lotes.

De otro lado, el art. 99.3 LCSP contempla que siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en Lotes. Como se aprecia, en esta nueva normativa de contratos del Sector Público, parece ser que la regla general en la contratación, pasa por dividir el contrato en Lotes, aunque también se prevé en mismo artículo señalado que el órgano de contratación podrá no dividir en Lotes el objeto del expediente, motivándolo debidamente.

En el presente contrato, por su propia naturaleza, no es posible su división en lotes, dado que se trata de la explotación de un único espacio del dominio público municipal en donde se ubica el bar-cafetería, y su división en lotes dificultaría la correcta ejecución del servicio desde un punto de vista técnico, se justifica de la siguiente forma, de conformidad con lo previsto en el artículo 285.1 a) y 99.3 de la LCSP:

- Las prestaciones comprendidas en el objeto del contrato no tienen sustantividad propia de manera que no es posible su ejecución de manera separada.



- La propia naturaleza del contrato, implica que este se ejecute por una misma empresa, para el desarrollo correcto y eficaz del servicio.

### **Necesidad e idoneidad del contrato**

De conformidad con lo que establece el artículo 28 de la LCSP, la idoneidad del objeto y contenido es dar servicio de restauración a los usuarios del Hogar del Jubilado mediante las prestaciones procedentes en el bar, terraza y comedor, con productos y personal propios del adjudicatario, y que se ha de presentar por medio de instalaciones fijas y por tanto no desmontables, y todo ello sin menoscabo alguno de la finalidad propia del edificio municipal indicado.

### **Duración del Contrato:**

La concesión de la explotación del servicio que nos ocupa, tendrá una duración de 4 AÑOS, a contar desde el día en que se inicie la actividad según el plazo indicado en el documento administrativo en que se formalice el contrato, con posibilidad de prórroga por DOS anualidades más, prorrogable año a año, por mutuo acuerdo de las partes, con al menos 2 meses de antelación a la fecha de finalización del periodo inicial, siendo la duración total de la autorización, incluidas las prórrogas, de 6 AÑOS.

Este plazo de duración se adecuó a las previsiones contenidas en el art. 93.3 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y art. 79 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

No obstante lo anterior, se prevé en el Pliego de Cláusulas Administrativas particulares que el contratista dispone un plazo máximo de **QUINCE DÍAS NATURALES** siguientes a la firma del contrato para iniciar tales servicios. **Deberá levantarse la oportuna acta de inicio del servicio a los solos efectos de comprobación de la aportación del mobiliario y material mínimo exigido de acuerdo con el ANEXO VI del PPTP.**

### **Reversión de bienes.**

El PCAP prevé que una vez finalizado el plazo de vigencia de la concesión, el titular de la misma debe entregar, sin ningún tipo de compensación o indemnización alguna, el dominio público ocupado temporalmente, junto con aquel mobiliario, maquinaria y enseres de propiedad municipal que hubieren sido adscritas a la concesión, todo ello, en perfecto estado de conservación.

### **Canon de licitación. Precio de adjudicación**

El canon mínimo de licitación anual, que podrá ser mejorada al alza, por ser éste uno de los criterios de adjudicación de la concesión, queda concretado en la cantidad de **1.000€**.

El precio o canon anual de adjudicación resultante será aquél ofertado por el proponente en la oferta que en su conjunto se haya estimado como la mejor oferta, precio que deberá ser ingresado en la Tesorería Municipal, con carácter previo a la adjudicación de la concesión en el caso de la primera anualidad, dentro del plazo máximo de diez días hábiles contados desde la recepción del requerimiento efectuado a la mejor oferta. Después del ingreso de la primera anualidad se girará la oportuna Liquidación por el Servicio de Gestión Tributaria del



Ayuntamiento, debiendo ser abonadas de conformidad con lo que disponga este servicio municipal. La falta de abono del citado canon dará lugar a su reclamación y cobro por la vía ejecutiva, sin perjuicio de la aplicación al autorizado de las penalidades a que hubiere lugar por tal incumplimiento, sin causa justificada.

Dada la duración prevista de esta concesión, que como se ha señalado es para una periodo de seis años, este canon mínimo de licitación se ha determinado atendiendo al informe de la Jefa del Departamento municipal de Participación Ciudadana de fecha 29 de febrero de 2024 mediante el cual se concluye el tenor literal siguiente “(...) *vista la experiencia en estos últimos años donde varias de las personas que han optado a este servicio, ninguna de ellas ha querido continuar dicha prestación, porque según manifiestan ellas, no obtienen beneficios. Es por lo que, se propone a la concejalía delegada de Tercera Edad, que valore esta situación y tome una alternativa para cubrir esta prestación (con un canon mínimo de licitación de 1000€ anuales) y que dicho servicio no permanezca cerrado y se le pueda dar continuidad, ofreciendo el funcionamiento de la actividad y poder tener las puertas abiertas las dependencias del Bar.*”

### **Clasificación del contratista**

NO se requiere de clasificación de los empresarios licitadores dado que se trata de un contrato patrimonial, excluido de la LCSP.

### **Elección del procedimiento de adjudicación**

El contrato se adjudicará a través de concesión administrativa al tratarse de un uso privativo de bienes de dominio publico en los términos previstos en el art. 89 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y artículo 75 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, mediante régimen de pública concurrencia, por lo que, podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar, acrediten su solvencia económica-financiera y técnica o profesional en los términos previstos en el PCAP, y además, que no se encuentren incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar previstas en el art. 71 LCSP, sin más limitaciones o restricciones.

### **Criterios de solvencia económica y financiera y técnica o profesional.**

Se exige en términos semejantes a los contemplados en el artículo 87 y 90 LCSP, aplicados aquí con carácter supletorio a la legislación específica de aplicación.

**Solvencia económica y financiera:** deberá acreditarse por uno de entre los medios que a continuación se señalan:

- a) Volumen anual de negocios, o bien, volumen anual de negocios en el ámbito que se refiere el presente contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario. En todo caso, dicho volumen de negocio no podrá resultar inferior a la cantidad media anual de ingresos que pueda generar la explotación del bar-cafetería según el estudio de viabilidad económica).
- b) Justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe igual o superior a 500.000 Euros.



- c) Medios de que se valdrá el licitador para aportar los fondos necesarios para llevar a cabo la inversión inherente a esta concesión administrativa, aportando para ello la debida justificación.

**La Solvencia técnica o profesional deberá acreditarse presentando documentación justificativa por cualquiera de los siguientes medios:**

- a) Relación de las principales actividades realizadas de igual o similar naturaleza que los constituyen el objeto del contrato en el curso, como máximo, de los tres últimos años, en la que se indique el importe (del canon concesional, importe de la autorización adjudicada, canon de arrendamiento, precio de adjudicación, la fecha y el destinatario), público o privado de los mismos
- b) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y del número de directivos durante los tres últimos años.
- c) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones.

Como se aprecia, las empresas de nueva creación, entendidas por tales aquellas señaladas en el art. 90.4 LCSP, pueden acreditar su solvencia técnica o profesional sin necesidad de acudir a la experiencia en trabajos similares, optando pues por el tercer medio de acreditación antes señalado.

**Condiciones especiales de ejecución del contrato. Compromiso de adscripciones de medios.**

Por otra parte, el artículo 202 LCSP, de aplicación supletoria, dispone que será obligatorio el establecimiento en el pliego de cláusulas administrativas particulares de al menos una de las condiciones especiales de ejecución de entre las que enumera su apartado segundo; y el artículo 116.4 LCSP exige que se justifique su elección. En tal sentido pues, en el Pliego de Cláusulas Administrativas particulares del contrato se incorporan como condiciones especiales de ejecución, vinculadas a consideraciones de tipo social, dada la naturaleza y objeto de los servicios a contratar, las siguientes:

- Garantizar la seguridad y la protección de la salud en el lugar de trabajo de los empleados o trabajadores adscritos a la explotación objeto de concesión, así como, en su caso, el cumplimiento de los convenios colectivos sectoriales y territoriales aplicables.

Además se prevé en el PCAP que los licitadores deberán asumir el compromiso de adscribir a la explotación objeto de concesión, los medios materiales se detalla lista de **(MOBILIARIO Y MATERIAL MÍNIMO EXIGIDO COMO DOCUMENTO VI DEL PPTP)** y personales suficientes para llevarla a cabo de forma adecuada.

**Criterios de adjudicación/valoración del contrato:**

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta, se atenderá a diversos criterios de adjudicación sobre la base de la mejor relación calidad precio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145.4 de la LCSP, adjudicando el contrato al licitador que obtenga la mejor puntuación.



### **1. Criterios dependientes de un juicio de valor (Máximo 40 puntos)**

- **Memoria técnica, con un extensión máxima de 20 páginas formato DIN A4 a doble cara (Hasta 40 puntos):** Dicha memoria técnica diferenciará los siguientes aspectos:

- Programación y organización del servicio puntuable entre 0,00 y 20,00 puntos y
- Plan de limpieza y mantenimiento, puntuable entre 0,00 y 20,00 puntos.

Se hace constar en ese sentido que aquellas ofertas que no aporten la MEMORIA TÉCNICA o esta no alcancen en el criterio sujeto a juicio de valor, denominado “MEMORIA TÉCNICA”, al menos una puntuación mínima de 15,00 puntos en global (de entre los 40,00 máximos posibles), serán rechazadas por la Mesa ni tampoco serán puntuadas en el resto de criterios objetivos que se señalan a continuación.

### **2. Criterios objetivos (criterios de adjudicación cuantificables mediante aplicación de fórmulas):**

- **Mejora en el canon anual** (puntuable hasta 60,00 puntos).

La valoración de esta mejora consiste en asignar la puntuación máxima a la oferta que efectúe la mayor propuesta de canon anual, puntuándose el resto de oferta proporcional.

### **Garantía provisional**

Para participar en la licitación no se exige garantía provisional, por ser esta ahora la norma general en virtud de lo previsto en el art. 106 LCSP, teniendo que justificar precisamente lo contrario, esto es, su exigencia.

### **Garantía definitiva**

Se requiere la constitución de una garantía definitiva al licitador propuesto como adjudicatario por importe de **3.800,00€**, cantidad esta que representa un 5 por 100 del del valor del dominio público ocupado (el 10% del valor que se atribuye en venta del inmueble, 673.133,56, sin computar el IVA y teniendo en cuenta las instalaciones ejecutadas); es decir, el 5% de 76.000€.

### **Subcontratación. Tareas críticas que no pueden ser objeto de subcontratación.**

El PCAP no prevé de forma específica ninguna regulación en cuanto a esta materia, motivo por el cual, y dado que la legislación específica de aplicación al contrato patrimonial que nos ocupa no regula esta materia, se estará, en su caso, a lo previsto con carácter subsidiario por la Ley de Contratos del Sector Público sobre subcontratación, y por tanto, se estará a lo preceptuado en los artículos 215 y ss LCSP.

### **Responsable del contrato:**

El responsable del contrato de concesión que nos ocupa será la Jefa del Departamento municipal de Participación Ciudadana; ROSA MILAGROS PELLICER SOLER, o persona que la sustituya, en los términos contemplados en el PCAP.





### **Licitación electrónica.**

SI se prevé en esta licitación la utilización de licitación electrónica, esto es, la presentación de ofertas por parte del licitador a través de medios electrónicos, en los términos contemplados en el propio Pliego de Cláusulas Administrativas particulares, aspecto éste de obligado cumplimiento en los términos del apartado 3 de la Disposición Adicional Decimoquinta de la LCSP, así como en la Disposición Adicional Decimosexta y Decimoséptima de la LCSP, aplicables de forma subsidiaria.

### **Publicidad**

Este documento será objeto de publicidad en el perfil de contratante en cumplimiento del artículo 63 LCSP.

En Oliva, a la fecha de la firma.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Por el Órgano de Contratación  
El Concejal Delegado de Contratación  
(P.D. 2023-2214, de 21/06/2023)  
Fdo.: Joan Mata Cots

