



C.I.F.: P3804800E

M.I Ayuntamiento de Valverde -El Hierro

Exp. n.º 1684/2021

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Asunto: Memoria Justificativa de los requisitos contemplados en el artículo 116.4 de la ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, en relación con la concesión administrativa de uso privativo del bien de dominio público para la explotación del Quiosco situado en la Plaza del Cabo, T.M. de Valverde.

La presente Memoria se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 116 de la Ley 9/2017, de 9 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en adelante LCSP, en el que se establece la necesidad de justificar adecuadamente en el expediente administrativo de contratación los siguientes extremos:

- a) La elección del procedimiento de licitación.
- b) La clasificación que se exija a los participantes.
- c) Los criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera, y los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato, así como las condiciones especiales de ejecución del mismo.
- d) El valor estimado del contrato con una indicación de todos los conceptos que lo integran, incluyendo siempre los costes laborales si existiesen.
- e) La necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación de las prestaciones correspondientes; y su relación con el objeto del contrato, que deberá ser directa, clara y proporcional.
- f) En los contratos de servicios, el informe de insuficiencia de medios.
- g) La decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato, en su caso.

I- INTRODUCCIÓN

Resultando que mediante Resolución de la Alcaldía N.º 2024-1191 de fecha 31 de julio de 2024 se declaró desierta la licitación del expediente n.º 1684/2021 tramitado para la **Concesión administrativa de uso privativo del bien de dominio público para la explotación del Quiosco situado en la Plaza del Cabo, T.M. de Valverde**, al no haberse recibido oferta alguna para la misma.

Resultando que a esta Alcaldía le consta que existen terceras personas interesadas en la concesión del quiosco, por lo que procede efectuar una nueva licitación en las mismas condiciones que la anterior.

El **Quiosco situado en la Plaza de el Cabo, T.M. de Valverde**, propiedad del M.I. Ayuntamiento de Valverde, actualmente se encuentra cerrado, y considerando la conveniencia de que dicho establecimiento permanezca abierto al público en pro del fomento del turismo y del desarrollo económico del municipio, es por lo que se pretende realizar una concesión administrativa de uso privativo de dicho bien, al objeto de ser destinado a la actividad de **quiosco-cafetería**.

Por la Técnico Municipal, D^a. Isabel Gil de la Rosa, en fecha 19 de junio de 2024 emitió informe descriptivo del estado de las instalaciones y de valoración del Quiosco situado en la Plaza de el Cabo, T.M. de Valverde, del que se desprende entre otros lo siguiente:

“2.- Descripción del inmueble:

El bien inmueble que se pretende arrendar está destinado a quiosco; forma parte de una edificación de una planta de altura. La superficie útil es de 29,17 m² y la construida es de 34,00





C.I.F.: P3804800E

M.I Ayuntamiento de Valverde -El Hierro

m²; de la que 12,04 m² son destinados a la zona de cafetería y el resto repartido en dos aseos (masculino y femenino ambos adaptados para PMR). El área de la terraza para mesas y sillas es de 35 m² en la que se estima la colocación de cuatro mesas de cuatro sillas.

- Ubicación: Plaza El cabo.
- Clasificación urbanística: La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valverde, aprobada definitivamente por la COTMAC el día 17 de Diciembre de 2.002, clasifica el suelo de la parcela de referencia como Espacio libre público en suelo urbano
- Linderos: Emplazado junto al parque infantil, el skatepark y la vía pública. Ayuntamiento de Valverde.
- Título de adquisición: Está en trámite regularizar la situación de titularidad formal del dominio de este bien, al objeto de su incorporación al Inventario Municipal de Bienes y Derechos y en el Registro de la Propiedad.
- Cargas o gravámenes: No constan.
- Destino del bien: Quiosco.
- Muebles: No tiene.
- Estado de conservación: bueno.

3º.- Valoración:

A la vista de las características, ubicación y estado de conservación, y teniendo en cuenta los precios de mercado, el valor en venta del bien inmueble sería aproximadamente de treinta y ocho mil quinientos (38.500) euros.

En base al art. 7- Cuantía de la Cuotas Tributarias de la “Ordenanza Fiscal de la Tasa por utilización Privativa o el aprovechamiento Especial del Dominio Público Municipal” en la que se establece una tasa por m² y trimestre de 16,50 € se realiza el cálculo se tomando como referencia: la superficie del quiosco y la terraza sin que tener en cuenta los baños ya que son de uso público, esto son 47,04 m² con lo que se estima que el precio mínimo del arrendamiento del inmueble puede fijarse en 776,16 €/trimestre, 3.104,64 €/año, es decir 258,72 €/mes.

Procedería una **contraprestación** al Servicio de limpieza de Espacios Públicos de:

Coste mensual peón limpieza según Convenio municipal →1.968,37 €		
Horas / mes→ horas/día =	20 días x 7,5	150 horas/ mes
Coste hora peón limpieza horas =	1.968,37€/150	13,12 €/ hora
60 minutos (4 días en semana) h/día=	16 días/mes x 1	16 horas/mes
16 horas/mes x 13,12 €/hora		209,92 €/mes

* Se propone la limpieza de la zona de ocio cuatro días en semana (60 minutos/día).

Esta contraprestación correspondería a la limpieza de la zona de ocio (parque infantil y alrededores) y la recogida de basura y se deduciría de la tasa anteriormente calculada lo que, de optarse por esta opción supondría un arrendamiento mínimo de 48,80 €/mes.

Se debe obligar a mantener las condiciones higiénico-sanitarias del local, así como los baños y sus alrededores, independientemente de que se proponga incluir también la limpieza del área recreativa (60 minutos de limpieza diaria cuatro días en semana) y/o la contraprestación económica correspondiente.





C.I.F.: P3804800E

M.I Ayuntamiento de Valverde -El Hierro

Si no fuese así, no se podría garantizar el cumplimiento de la contraprestación, pues la actividad a desarrollar exigiría al Servicio municipal de limpieza una mayor demanda de recogida de basura en la zona.”

De conformidad con lo establecido en el artículo 96 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) las necesidades que se pretenden cubrir con la presente concesión son las siguientes:

Favorecer el aprovechamiento económico gracias a la explotación por parte de un tercero del **Quiosco situado en la Plaza de el Cabo, T.M. de Valverde**, destacando interés social de los mismos como promotor de la vida social, lúdica y punto de encuentro entre los vecinos y visitantes de Valverde.

Para explotar dicho patrimonio, el M.I. Ayuntamiento de Valverde no puede contratar a personal propio, en la medida que supondría un incremento de plantilla no asumible por este Ayuntamiento y, además, las tareas del personal que ha de realizar la explotación, no están sometidas a los requisitos de su ejercicio por empleados públicos.

De este modo, se posibilita que aquellos interesados que reúnan los requisitos exigidos en los pliegos reguladores, puedan optar en igualdad de condiciones a la explotación de dicha actividad en el emplazamiento señalado, prestando mayoritariamente, aunque no con carácter exclusivo, **un servicio de quiosco-cafetería** a los usuarios de la Plaza y del Parque de El Cabo.

II- ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN, ART. 116.4 a) LCSP

El contrato que se pretende licitar es una concesión administrativa de dominio público, al amparo de lo dispuesto en los artículos 84 y 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y arts. 74 y siguientes del RD. 1372/1986 de de 13 de junio, del Reglamento de bienes de las Entidades Locales.

Por ello, teniendo en cuenta que en el presente procedimiento no concurre ninguna de las circunstancias excepcionales a la que se refiere el art 137. 4 de la citada Ley 33/2003, de 3 de noviembre, la licitación deberá efectuarse en régimen de concurrencia. Para ello se propone como procedimiento más idóneo para la licitación y posterior contratación, **el procedimiento abierto simplificado y tramitación ordinaria**.

La codificación del contrato en la nomenclatura del Vocabulario Común de Contratos Públicos aprobado por el Reglamento (CE) nº 2195/2002, (CPV-2008), es la siguiente:

Código CPV	Descripción
55330000	Servicios de cafetería

III- CRITERIOS DE CAPACIDAD, SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL, Y SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

Solo podrán ser adjudicatarias de este contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incurso en prohibiciones de contratar, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 71 y siguientes de la LCSP, reúnan los requisitos de aptitud que se enumeran en los siguientes apartados, que deberán cumplirse entre en la fecha final de presentación de ofertas y en el momento de formalizar el contrato.





C.I.F.: P3804800E

M.I Ayuntamiento de Valverde -El Hierro

1.- La **capacidad de obrar** se acreditará:

a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia del Documento Nacional de Identidad (DNI).

b) En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate y declaración del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).

c) De los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

d) De los demás empresarios extranjeros, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2.- La prueba, de la **no concurrencia** de alguna de las **prohibiciones para contratar**, podrá realizarse mediante el modelo de declaración responsable que se adjunta en el **Anexo I** de este pliego y en el que los licitadores autorizan expresamente a este Ayuntamiento a comprobar que se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias y de seguridad social, o cualquier otro tipo de deuda con la hacienda municipal. De comprobarse que no se cumplen los requisitos el adjudicatario quedaría eliminado pasando la propuesta de adjudicación al siguiente licitador según el orden propuesto por la mesa de contratación.

3.- **Solvencia**. La solvencia económica y financiera del empresario se acreditará por los siguientes medios:

1.- Relación de negocios en los que ha participado o ejecutado en el ámbito al que se refiera la concesión, dentro de los cinco últimos años de similar naturaleza a la aquí referida.

2.- Justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe igual o superior al valor estimado del contrato, siendo éste un importe de **31.046,40 euros** y con una vigencia durante toda la concesión y periodo de garantía.

3.- Currículo de los solicitantes, en relación con actividades de similar naturaleza realizadas con anterioridad, así como en su caso, del personal a su servicio que vaya a formar parte del personal en la actividad objeto de la concesión.

IV- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO, ART. 116.4 c) LCSP

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio, en función de la concurrencia de criterios económicos y cualitativos.





C.I.F.: P3804800E

M.I Ayuntamiento de Valverde -El Hierro

En este sentido, el presente contrato será adjudicado de acuerdo con los siguientes criterios:

1.- Criterios Objetivos:

Criterio 1: Canon (de 0 a 60 puntos)

El canon (que deberá expresarse en cómputo anual que se pretende abonar) se valorará hasta un máximo de 60 puntos.

Se seguirá el siguiente procedimiento:

1º.- A la mejor oferta se le asignará el máximo de los puntos correspondiente a este criterio.

2º.- A las ofertas siguientes en el orden de prelación de este criterio se les asignarán los puntos que proporcionalmente correspondan por su diferencia con la mejor oferta, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P=(pm*moe)/O,$$

donde "P" es la puntuación,

"pm" es la puntuación máxima del criterio que se valora.

"moe" es la mejor oferta.

"O" es el valor cuantitativo de la oferta que se valora.

2.- Criterios sometidos a un juicio de valor:

Criterio 2.1: Plan de explotación y funcionamiento (de 0 a 25 puntos): Se incluirá en este apartado:

a) Calidad de los equipamientos a instalar para la prestación de servicios adecuados, para cuya valoración se incluirá en la memoria la descripción y presupuesto detallado de aparatos de cocina, enseres, mobiliario interior, exterior, diseño y decoración del mismo (**de 0 a 15 puntos**).

El formato de presentación de la Memoria será de un número de páginas máximas de 15 a doble cara, debidamente firmada por el licitador.

b) Número de empleos que se piensa incluir en la actividad, con especificación de la jornada de trabajo así como de las sustituciones del personal, debiéndose tener en cuenta la formación en hostelería, y dando prioridad a la contratación de personas desempleadas (**de 0 a 10 puntos**).

Criterio 2.2: Información relativa a las mejoras en las condiciones de explotación que estime que puedan resultar de interés (de 0 a 15 puntos)

a) Tener trabajador/es con dominio de algún idioma (preferentemente inglés) y formación sanitaria (por ejemplo, curso de primeros auxilios, etc.) (de 0 a 4 puntos).

b) Posibilidad de celebración de actos culturales (música, literatura,..), con aforo limitado a la capacidad del local (de 0 a 4 puntos).

c) Por la mejora en la ampliación de días u horario mínimo de apertura y cierre exigido en el PCAP (de 0 a 7 puntos).

La valoración de los criterios de adjudicación se hará con arreglo al siguiente procedimiento:

1º.- Todas las ofertas serán clasificadas por orden de mejor a peor respecto a cada uno de los criterios.

2º.- Obtenido el orden de prelación de todas las ofertas respecto a cada uno de los criterios, se asignará a la mejor oferta el máximo de los puntos correspondientes a dicho criterio.





C.I.F.: P3804800E

M.I Ayuntamiento de Valverde -El Hierro

3º.- Obtenida la puntuación de todas las ofertas respecto a cada uno de los criterios, se sumará la puntuación total de cada una de ellas, resultando seleccionada la que obtenga mayor puntuación.

V- CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN, ART 116.4 c) LCSP

En relación a las condiciones especiales de ejecución del contrato reguladas en el artículo 202 de la LCSP, se propone incluir en el PCAP, que por el contratista se garantice como condición de tipo social, el cumplimiento del convenio colectivo sectorial y territorial aplicable respecto al personal adscrito a la ejecución de este contrato, condición especial que se vincula directamente al objeto del contrato, en el sentido establecido en el artículo 145 de la LCSP, no siendo ello ni directa ni indirectamente discriminatorio y siendo compatible con el Derecho de la Unión Europea. Se considera por tanto, que el cumplimiento del convenio colectivo de aplicación al personal adscrito al contrato, supone una condición esencial que redundará favorablemente en la correcta ejecución del contrato.

VI- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, ART 116.4 d) LCSP

La contratación proyectada no supondrá gasto alguno para el M.I. Ayuntamiento de Valverde, ya que será el concesionario el que deberá abonar un canon a la Administración.

Para el cálculo del **canon mínimo** se ha tomado como base la valoración realizada por la Técnico Municipal, D. Isabel Gil-Roldán de la Rosa, en informe de fecha 19 de junio de 2024, siendo un importe de **258,72 euros/mes, lo que supone 3.104,64 euros/año.**

Por lo que el **presupuesto base de licitación** por la concesión durante los 5 años de duración del contrato es de **15.523,20 euros**, importe que podrá verse aumentado en función de las ofertas recibidas.

Por todo cuanto antecede, podemos concluir que el **Valor estimado del contrato** se calcula conforme a lo dispuesto en el artículo 101 LCSP, partiendo de un canon anual mínimo mejorable al alza por los licitadores, lo que teniendo en cuenta la duración máxima posible del contrato (5 años de contrato más las posibles prórrogas de 5 años adicionales), hace que el importe del contrato inicial derivado de la adjudicación, más las posibles prórrogas de los mismos, **asciende a la cantidad de 31.046,40 euros.**

VII- NECESIDAD A LA QUE SE PRETENDE DAR SATISFACCIÓN, ART.116.4 e) LCSP

De acuerdo con lo establecido en el artículo 28 LCSP, vistas las razones expuestas en el apartado I de la presente Memoria Justificativa, se pone de manifiesto la necesidad e idoneidad de la contratación proyectada.

VIII- INSUFICIENCIA DE MEDIOS, ART. 116.4 f) LCSP

Vistas las razones expuestas en el apartado I de la presente Memoria Justificativa, se considera necesario proceder a incoar el correspondiente expediente de contratación con arreglo a la Ley de Contratos del Sector Público, ya que su objeto no puede ser atendido por la labor ordinaria que este Organismo desempeña.





C.I.F.: P3804800E

M.I Ayuntamiento de Valverde -El Hierro

IX- DECISIÓN DE NO DIVIDIR EN LOTES EL OBJETO DEL CONTRATO, ART. 116.4 g) LCSP

El artículo 99 de la LCSP establece 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, pudiéndose reservar lotes de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta. No obstante lo anterior, el órgano de contratación podrá no dividir en lotes el objeto del contrato cuando existan motivos válidos, que deberán justificarse debidamente en el expediente, salvo en los casos de contratos de concesión de obras.

De conformidad con lo expresado en el artículo 99 de la LCSP, se justifica la no división en lotes, por la propia naturaleza del contrato.

X- OTRAS CUESTIONES RELATIVAS A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

- Plazo de duración: El plazo de duración de la concesión será de **cinco (5) años**, a contar desde la formalización del contrato de adjudicación. La concesión **podrá prorrogarse anualmente de forma expresa hasta un máximo de 5 años**.
- Responsable del contrato: Será designado por el órgano de contratación según lo establecido en el artículo 62 de LCSP, vinculada al área objeto del presente contrato.
- Unidad encargada del seguimiento de la ejecución: Concejalía Delegada de Servicios.

En Valverde- El Hierro,

El Alcalde-Presidente,

Documento firmado electrónicamente

