



## Ayuntamiento de Guadalajara

Expte: 2495/2022

### **CONCESIÓN DEMANIAL PARA LA INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN QUIOSCO PREFABRICADO POR MÓDULOS EN EL PARQUE DE LA CHOPERA**

#### **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Conforme establece el artículo 96.2 de la Ley 33/2003, de de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas *“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, y la procedencia de la adjudicación directa, en su caso”*.

Igualmente el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en sus artículos 82 y 84, dispone que la utilización privativa del dominio público implica la explicación de la utilización y sus fines, así como la justificación de la conveniencia y de la normalidad de aquéllos respecto del destino del dominio que hubiere de utilizarse.

#### **1.- CONEXIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN CON LAS NECESIDADES SOCIALES/CIUDADANAS DETECTADAS.**

En consideración al incremento de la demanda de espacios de hostelería al aire libre para evitar el riesgo de contagios por COVID-19, desde la Sección de Patrimonio se han tramitado a lo largo del año 2021 múltiples autorizaciones demaniales para la instalación de quioscos desmontables o gastronomías con terraza en diversos parques y plazas de la ciudad.

Una vez confirmada la afluencia de público en el parque de la Chopera, se considera necesario dotar a esta zona verde de una manera estable en el tiempo, y previa licitación, de un quiosco fijo, construido mediante módulos prefabricados a ubicar en las áreas delimitadas en el Pliego de condiciones administrativas particulares.

#### **2.- ESTIMACIONES ECONÓMICAS: CANON Y GARANTÍAS.**

Para la determinación del canon anual que sirva de referencia como tipo mínimo de licitación de la concesión. se estima procedente la aplicación por analogía del art. 92.2 del RBEL, según el cual: *“1. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales. Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto. 2. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes”*.

Asimismo, dado que la explotación de los espacios cedidos implica la instalación de una terraza, es necesario tener en cuenta para la determinación del canon mínimo de licitación la tasa establecida en el art. 4 de la *“ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR OCUPACIÓN DE TERRENOS DE USO PÚBLICO POR MESAS Y SILLAS CON FINALIDAD LUCRATIVA”* para parques, plazas y paseos (3,62 €/m<sup>2</sup> al mes):





## Ayuntamiento de Guadalajara

### A) Valor en venta de los espacios a ceder según informe del Arquitecto Municipal.

Valor del suelo	Total valor en venta (6% según art. 92.2 del RBEL)
101.283,43 €	6.077 €

### - Tasa correspondiente a la explotación de la terraza.

Para los parques, plazas y paseos, el art.4 de la citada ordenanza fiscal establece **una tasa de 3,62 €/m<sup>2</sup> al mes**. En consecuencia, tomando como referencia, por un lado, la ratio indicativa por ocupación de una mesa y cuatro sillas (4 m<sup>2</sup>) según determina el art.12.1 a) de la Ordenanza municipal reguladora de terrazas y otras instalaciones especiales con finalidad lucrativa al aire libre desarrollada por establecimientos de restauración y hostelería (B.O.P. Guadalajara n<sup>a</sup> 98, lunes 15 de agosto de 2016); y por otro lado, una explotación mínima durante el periodo estival (1 de mayo a 30 de septiembre) según el anteriormente mencionado art.4 de la ordenanza fiscal de la tasa por terrazas, resultan los siguientes cálculos:

Estimación media de mesas	Superficie total (m <sup>2</sup> )	Tasa	Meses	Total
30	120	3,62 €/m <sup>2</sup>	5	2.172 €

### - Canon mínimo de licitación.

6% Valor en venta	Estimación tasas por terraza	TOTAL ANUALIDAD
6.077 €	2.172 €	8.249 €

### - Duración y periodo de carencia.

De conformidad con el art.93.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas *"Las concesiones se otorgarán por tiempo determinado. Su plazo máximo de duración, incluidas las prórrogas, no podrá exceder de 75 años"*.

A tal efecto, la concesión tendrá una duración de VEINTE AÑOS años, pudiendo prorrogarse anualmente por periodos de un año hasta un máximo de CINCO años.

En consideración a la necesidad de establecer un equilibrio entre el beneficio que el Ayuntamiento va a obtener tanto por la reversión del quiosco a la finalización de la concesión a





## Ayuntamiento de Guadalajara

costa del adjudicatario, como por la liquidación del canon, los DIEZ primeros años de la concesión se fijan como periodo de carencia, exigiéndose el abono de un canon únicamente para los QUINCE últimos años de la concesión, incluida la prórroga máxima:

Valor mínimo del quiosco (sin IVA)	Canon mínimo anual	Años de carencia necesarios hasta cubrir la obra mínima (Valor adecuación/ canon anual)
83.300 €	8.249 €	10

### - Garantías.

a) Provisional. De conformidad con el art. 87.2 del RBEL, para poder presentar ofertas los licitadores deberán constituir el 2% del valor del dominio público ocupado y, además, del presupuesto mínimo de inversión en la instalación del quiosco según estimaciones del Arquitecto Municipal:

2% valor del dominio público ocupado	2% valor mínimo quiosco (sin IVA)	Total garantía provisional
2.025,66 €	1.666 €	3.691,66 €

b) Definitiva. El importe de la garantía definitiva prevista en el artículo 90 del RBEL corresponderá al 3% del valor del dominio público ocupado más el 3% del presupuesto de las obras de instalación y adquisición del quiosco según el anteproyecto presentado por el licitador que se proponga como adjudicatario.

**Documento firmado electrónicamente.**

