



<b>N. Expediente</b>	4852/2025
<b>F. Apertura</b>	02/07/2025
<b>Serie documental</b>	MA0191 - Expedientes de contratación
<b>Asunto</b>	Licitación mediante concesión demanial, de la explotación del Bar-restaurante ubicada en el "Parque Europa"

## MEMORIA CONCESIÓN DEMANIAL DE EXPLOTACIÓN BAR-RESTAURANTE DEL PARQUE EUROPA

### 1.- OBJETO DE LA CONCESIÓN (Art. 84 a 109 LPAP 33/2003, de 3 de noviembre).

Es objeto de la presente concesión demanial es el Kiosco instalado al lado del estanque del Parque de Europa de Algete para su explotación como bar-restaurante en sitio en Kiosco instalado al lado del estanque del Parque de Europa de Algete.

### 2.- JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO, TRAMITACIÓN Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL EXPEDIENTE.

Siendo el objeto de la concesión el uso privativo de los espacios de dominio público para la explotación del bar-restaurante sito en el kiosco ubicado al lado del lago del Parque Europa del municipio de Algete, su naturaleza es la de un derecho, otorgable mediante una concesión; derecho real, oponible con carácter general, transmisible como tal título jurídico e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

De esta forma, la fórmula jurídica de acceso al uso privativo de dicho local es la concesión demanial o concesión de dominio público, auténtico objeto de los pliegos de condiciones.

A diferencia de la concesión de servicios, regulada por la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), esta concesión demanial no tiene carácter contractual, siendo en realidad un acto unilateral de la Administración necesitado de aceptación por parte del titular de la concesión.

Así, la presente concesión queda sometida al régimen jurídico determinado por la ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP);





Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas; Real Decreto 1373/2009 de 28 de agosto; Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio por la que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; Ley 7/1985 Reguladora de Bases de Régimen Local de 2 de abril; Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril y, para lo no dispuesto en ellos, por la normativa reguladora de la contratación administrativa de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas.

### 3. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

El órgano de contratación competente es la Junta de Gobierno Local, en virtud de las competencias delegadas mediante Decreto n.º 2031/2023 de 27 de junio.

### 4.- CANON.

Según el informe de tesorería de fecha 8/4/2026 se establece en 14.700 € anuales, 1.225 €/mes , y los licitadores pueden mejorar al alza sobre este mínimo establecido.

1. Los licitadores podrán **ofertar un canon superior al mínimo**, así como **proponer obras de mejora adicionales**, que serán objeto de valoración conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el presente pliego.
2. Se permite la imputación al canon de las inversiones en obras de mejora propuestas por los licitadores y aceptadas por la administración, al considerarse que dichas inversiones incrementan el valor del bien demanial y constituyen una forma válida de satisfacción de la contraprestación contractual, fomentando la mejora del dominio público sin perjuicio del régimen tributario aplicable.
3. El importe de las obras efectivamente ejecutadas y certificadas, por encima de la obra mínima establecida en el PPTP, se **imputará a la mejora del canon concesional**, hasta el **límite del canon ofertado por el adjudicatario** En ningún caso, si esas mejoras tienen importe superior al canon ofertado dará lugar a compensación económica adicional ni a derecho de reembolso. (Es decir, el abono mínimo de 14.700 €/año, es obligatorio y las compensaciones sólo se harán sobre la cantidad mejorada)

El canon objeto de esta concesión demanial constituye la contraprestación de una prestación de servicios, sujeta al Impuesto sobre Valor Añadido, por lo que la cantidad





indicada deberá incrementarse en un 21%, y todo ello según el artículo 7.8.F) j') de la Ley 37/1992, del Impuesto sobre Valor Añadido.

El canon concesional será objeto de actualización anual conforme al IPC general publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

## **6. OBRAS Y REPARACIONES NECESARIAS A CARGO DEL ADJUDICATARIO.**

El local presenta un estado adecuado de conservación, pero se considera necesaria la ejecución de los trabajos de rehabilitación de los aseos, repavimentación de la cocina, sustitución de puertas y la pintura interior de todo el local, previo a la puesta en servicio.

El coste estimado es de 28.111,72€ que el adjudicatario podrá deducirse durante los 10 años de concesión del contrato del canon establecido en 234,26€/mes

Además de estos trabajos, el adjudicatario deberá realizar a su costa todas las actuaciones necesarias de mantenimiento durante la vigencia del contrato y seguir los procedimientos legalmente establecidos para la obtención de las autorizaciones o licencias que fueran necesarias

## **7. DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.**

La duración de la concesión será de 10 años.

## **8. LUGAR DE PRESTACIÓN.**

Bar-cafetería del Kiosco del parque Europa, entrada al parque desde la calle Francisco de Quevedo, aparcamiento en la trasera de la calle Monte Albillo.

Se podrá visitar la instalación el primer lunes a las 10h a partir del día siguiente a la publicación en el BOCM de la licitación de la concesión.

## **9. RESPONSABLE DEL CONTRATO (Art 62 LCSP).**

El responsable del contrato será el Coordinador de Infraestructuras Paloma Mercedes Tertre Torán.





## 10. PLAZO DE GARANTÍA O JUSTIFICACIÓN DE SU NO ESTABLECIMIENTO.

El plazo de garantía será de un mes desde la finalización del contrato.

## 11. GARANTÍAS EXIGIDAS PARA CONTRATAR.

### • Provisional:

De conformidad con el artículo 87.2 del RBEL, y a los cálculos previstos en el informe técnico, para poder presentar ofertas los licitadores deberán constituir en el 2% del valor del dominio público ocupado (219.870,36€), es decir 4.397,41 (€).

El documento acreditativo se presentará en el ARCHIVO 1 de la proposición de cada licitador.

De Acuerdo con el artículo 106.4 de la LCSP, la garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la formalización del contrato. El licitador seleccionado como Adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última.

### • Definitiva:

El importe de la garantía definitiva prevista en el artículo 90 del RBEL, corresponderá al 5% del valor del dominio público 10.993,52€.

La garantía definitiva responderá del cumplimiento de las obligaciones impuestas al Adjudicatario en el PCAP y en el PPT.

La garantía definitiva será devuelta al Adjudicatario en un plazo máximo de seis meses desde la finalización de la concesión demanial.

## 12. FORMA DE PAGO DEL CANON.

Mensualmente a mes vencido (canon ofertado por el concesionario y no sujeto a compensación (mínimo 1.225 €/mes+ IVA)

## 13. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Se valorarán las propuestas sobre un máximo de 100 puntos.





## **CRITERIOS OBJETIVOS. Hasta 60 puntos del total.**

### **• Canon ofertado (hasta 40 puntos)**

Se valorará hasta un máximo de 40 puntos que se otorgarán a la oferta que proponga una mayor alza sobre el importe de partida del canon anual establecido en la cláusula 5 (1) del presente pliego 14.700 € anuales, valorándose el resto de las ofertas de forma proporcional según la siguiente fórmula:

$$VO = (Pc - C) \times 40 / Mcp - C.$$

Donde:

- VO = valoración obtenida.
- Pc = Propuesta de canon anual
- C = Canon anual establecido
- Mcp = Mayor canon propuesto.

Se permite la imputación a la propuesta de mejora del canon las inversiones en obras de mejora propuestas por los licitadores y que el adjudicatario podrá deducirse durante los 10 años de concesión del contrato.

Se valorarán exclusivamente las obras de mejora adicionales propuestas por los licitadores respecto del proyecto base aprobado por el Ayuntamiento, siempre que:

- ✓ estén debidamente definidas,
- ✓ cuenten con valoración económica desglosada,
- ✓ sean técnica y urbanísticamente viables.

El importe de las obras efectivamente ejecutadas como mejoras ofertadas, se imputará al canon concesional hasta el límite de la mejora del canon ofertado por el adjudicatario, sin que pueda generarse derecho a compensación adicional.

### **OTROS CRITERIOS OBJETIVOS (Hasta 20 puntos)**

#### **• Plazo de apertura al público de la concesión (Hasta 20 puntos)**





Se valorará la reducción del plazo de apertura, otorgándose la máxima puntuación a la oferta que presente el **plazo más corto**, y al resto de las ofertas una puntuación proporcional conforme a la siguiente fórmula:

$$Vo=20xTmin/Ti$$

**Donde:**

- = puntuación del licitador *i* en el criterio plazo
- = plazo más corto ofertado entre todas las ofertas admitidas (en días)
- = plazo ofertado por el licitador (en días)*i*

No se admitirán plazos inferiores a 1 mes (30 días) desde la notificación de la concesión, ni superiores a 3 meses (90 días)

#### CRITERIOS SUBJETIVOS. (Hasta 40 puntos)

##### **• Plan de funcionamiento 30 puntos**

Se valorará hasta un máximo de 30 puntos. Deberá tener los siguientes apartados:

- 1 Desarrollo del servicio. Horarios, personal, funcionamiento, etc. Hasta 10 puntos
- 2 Plan de conservación y limpieza y de gestión de residuos. Hasta 10 puntos
- 3 Propuesta valorada de material, mobiliario, equipamiento, etc. Hasta 10 puntos

Resultado de la evaluación de la información aportada para cada subcriterio			Porcentaje para aplicar a la puntuación máxima
Coherente y completa	Nivel de detalle	Requisitos contemplados	
Si	Alto	Completo	Entre 100% a 76%
Si	Alto	Incompleto	Entre 75 % y 51%
Si	Medio	Incompleto	Entre 50% y 26%
No	Medio	Incompleto	Entre 25% y 1%
No	Bajo	Erróneos o Inadecuados	0%

##### **• Servicios Ofertados 10 puntos**

Se valorará hasta un máximo de 10 puntos la carta ofertada que presente una mejor relación calidad precio.





Se valorará de la siguiente forma:

- 10 puntos a la mejor propuesta.
- 5 puntos a la segunda mejor propuesta.
- 0 puntos a la tercera y siguientes propuestas.

En Algete, a la fecha de la firma electrónica.

EL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN  
Fdo. Carlos Pérez Achiaga  
CONCEJAL DELEGADO DE  
INFRAESTRUCTURAS  
Delegación por Decreto 2024/2023, de 26 de junio

El Responsable del Contrato

