



## MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONCESIÓN

**N.º de expediente:** 190/2026

**ASUNTO:** CONCESIÓN DEMANIAL CON FINALIDAD DE USO Y EXPLOTACIÓN DEL BAR CAFETERÍA DEL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL “DUQUE DE ALGETE”

**TIPO DE CONTRATO:** CONCESIÓN DEMANIAL DE USO PRIVATIVO

**PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN:** PROCEDIMIENTO ABIERTO

### 1. OBJETO DEL CONTRATO (Art. 84 a 109 LPAP 33/2003, de 3 de noviembre).

Es objeto de este contrato la explotación del Bar-cafetería ubicado en el Polideportivo Municipal “Duque 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-cafetería del polideportivo municipal, su naturaleza es la de un derecho, otorgable mediante una concesión.

De esta forma, la fórmula jurídica de acceso al uso privativo de los locales 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 art. 93.4 LPAP, las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición, o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público.

En el ámbito local esa tasa se regula en el artículo 20.1.a) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, en relación con el 24, en el que se indica que, con carácter general, debe tomarse como referencia el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de la utilización o el aprovechamiento que se haga del bien; si bien, cuando se utilicen procedimientos de licitación pública, su importe vendrá determinado por el valor de la proposición sobre la que recaiga la concesión.

Por su parte, la Ley 25/1998, de 13 de julio, de Modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, o a las tasas previstas en sus normas especiales, determina que la base de la tasa en los casos de utilización privativa de bienes de dominio público será el valor del terreno y, en su caso, de las instalaciones ocupadas, tomando como referencia el valor de mercado de los terrenos contiguos o la utilidad derivada de los bienes ocupados. Y en los casos de aprovechamientos especiales de bienes de dominio público, la base de la tasa se tomará como referencia la utilidad que reporte el aprovechamiento. El tipo de gravamen anual será del 5% y del 100% respectivamente.

En este caso, basándome en el informe técnico de urbanismo, de fecha 20 de noviembre de 2025, que fija la valoración estimada de la cafetería en la cantidad de 21.651,10 €, el 5%, resultan **1.082,55 € anuales** como canon inicial de la concesión.

En caso de prórroga, el canon concesional será objeto de actualización anual conforme al IPC general publicado por el Instituto Nacional de Estadística

El canon será pagadero conforme a liquidación anual emitida por el servicio de Recaudación, con los plazos del artículo 62.2 de la Ley 58/2003, General Tributaria.





No obstante, conforme al artículo 24.1.b) del Real Decreto legislativo 2/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el importe del mismo vendrá determinado por el valor económico de la proposición sobre la que recaiga la concesión, autorización o adjudicación.

Los licitadores podrán libremente realizar su oferta al alza de este canon.

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

Para el desarrollo de la concesión no es necesario realizar obras ni reparaciones.

#### **6. DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.**

La duración de la concesión será de un año (1 años) con la posibilidad de una prórroga anual.

#### **7. LUGAR DE PRESTACIÓN.**

Bar-cafetería del Polideportivo Municipal “Duque de Algete”.

Se podrá visitar la instalación de lunes a viernes, de 10:00 a 14:00 a partir del día siguiente a la publicación de la licitación de la concesión.

#### **8. RESPONSABLE DEL CONTRATO.**

El responsable del contrato será el Coordinador de la Concejalía de Deportes, Ángel Clemente Muiña.

#### **9. PLAZO DE GARANTÍA O JUSTIFICACIÓN DE SU NO ESTABLECIMIENTO.**

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

#### **10. GARANTÍAS EXIGIDAS PARA CONTRATAR.**

- Provisional:

- o 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 (433,02 €).

- o El documento acreditativo se presentará en el SOBRE 1 de la proposición de cada licitador.

- o 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 (1.082,55 €).
  - o La garantía definitiva responderá del cumplimiento de las obligaciones impuestas al Adjudicatario en el PCAP y en el PPT.
  - o La garantía definitiva será devuelta al Adjudicatario en un plazo máximo de seis meses desde la finalización de la concesión demanial.

## 11. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Se valorarán las propuestas sobre un máximo de 100 puntos.

**CRITERIOS OBJETIVOS.** Hasta 55 puntos del total.

- Canon.
  - o Se valorará hasta un máximo de 55 puntos que se otorgarán a la oferta que proponga una mayor alza sobre el importe de partida del canon anual establecido en la cláusula 6 del presente pliego, valorándose el resto de las ofertas de forma proporcional según la siguiente fórmula:

$$VO = (Pc - C) \times 55 / M_{cp} - C.$$

Donde:

- VO = valoración obtenida.
- Pc = Propuesta de canon.
- C = Canon anual establecido.
- M<sub>cp</sub> = Mayor canon propuesto.

**CRITERIOS SUBJETIVOS.** Se valorará la memoria técnica. Hasta 45 puntos del total.

### Carácter y finalidad de la memoria técnica

La memoria técnica tiene por objeto permitir una **valoración cualitativa y comparativa** de las propuestas presentadas, en relación con los criterios sujetos a juicio de valor previstos en el pliego, **sin perjuicio de la discrecionalidad técnica del órgano evaluador.**

La memoria deberá facilitar una comprensión clara de la propuesta del licitador y de su adecuación al objeto del contrato.

### Contenido de la memoria (orientativo, no exhaustivo)





La memoria técnica deberá abordar, de forma coherente y suficientemente desarrollada, los aspectos relacionados con los criterios de valoración definidos.

La estructura, orden de exposición, formato y nivel de detalle serán libres, siempre que permitan una valoración técnica adecuada.

La memoria deberá describir los siguientes aspectos:

- Mejoras de las instalaciones.
  - o Se valorarán hasta un máximo de 20 puntos las propuestas de mejoras en las instalaciones.
    - Equipamiento interior. Hasta 10 puntos.
    - Equipamiento exterior. Hasta 10 puntos
- Plan de funcionamiento.
  - o Se valorará hasta un máximo de 15 puntos. Deberá tener los siguientes apartados:
    - Desarrollo del servicio. Horarios, personal, funcionamiento, etc. Hasta 5 puntos
    - Plan de conservación y limpieza. Hasta 5 puntos.
    - Plan de gestión de residuos. Hasta 5 puntos.
- Precios de los servicios.
  - o Se valorará hasta un máximo de 5 puntos los precios de los servicios ofertados:
    - 5 puntos a la mejor propuesta (precios de los servicios más bajos).
    - 2,5 puntos a la segunda mejor propuesta.
    - 0 puntos a la tercera y siguientes propuestas.
- Desayunos y comidas de campamentos.
  - o Se valorará hasta un máximo de 5 puntos a la oferta que proponga oferta para las entidades locales que desarrollan campamentos de verano (desayunos y comidas):
    - 5 puntos a la mejor propuesta.
    - 2,5 puntos a la segunda mejor propuesta.
    - 0 puntos a la tercera y siguientes propuestas.

La valoración de los criterios subjetivos se resume en la siguiente tabla:





| Criterio                    | Subcriterio                     | Valoración parcial | Valoración total |
|-----------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------|
| Mejora en las instalaciones | Equipamiento interior           | 10 puntos          | 20 puntos        |
|                             | Equipamiento exterior           | 10 puntos          |                  |
| Plan de funcionamiento      | Desarrollo del servicio         | 5 puntos           | 15 puntos        |
|                             | Plan de conservación y limpieza | 5 puntos           |                  |
|                             | Plan de gestión de residuos     | 5 puntos           |                  |
| Precios de los servicios    |                                 |                    | 5 puntos         |
| Oferta campamentos          |                                 |                    | 5 puntos         |
| <b>TOTAL</b>                |                                 |                    | <b>45 PUNTOS</b> |

### Sistema de valoración mediante juicio de valor

La valoración de las memorias técnicas se realizará **de forma comparativa entre las ofertas admitidas**, mediante juicio de valor técnico y de forma **global e integradora**, atendiendo a los aspectos de valoración enunciados.

A efectos orientativos, las propuestas podrán clasificarse dentro de los siguientes rangos de calidad:

- **Muy buena:** cuando la oferta cumpla plenamente los requisitos del servicio y la información se presente de forma **detallada, precisa y coherente**, aportando soluciones bien definidas y/o innovadoras, con una clara adecuación al objeto del contrato (*entre el 75 % y el 100 % de la puntuación máxima del criterio o bloque correspondiente*).
- **Buena:** cuando la oferta cumpla los requisitos del servicio, si bien la información sea **menos completa o menos detallada**, o la propuesta resulte correcta, pero con menor nivel de desarrollo (*entre el 50 % y el 75 % de la puntuación máxima*).
- **Incompleta:** cuando la oferta presente **carencias parciales**, sin impedir la correcta realización del servicio (*entre el 25 % y el 50 % de la puntuación máxima*).
- **Deficiente:** cuando la oferta no cumpla los aspectos fundamentales del servicio, de modo que **impida o comprometa gravemente su correcta ejecución**, no obteniendo puntuación.

La aplicación de esta escala **no implica automatismo alguno**, correspondiendo al órgano evaluador la apreciación técnica de cada propuesta en función de su calidad relativa.

## 12. CONSUMOS.





Los consumos correrán a cargo del adjudicatario.

Las instalaciones cuentan con contadores parciales de electricidad y agua, para el seguimiento de los consumos generados por la concesión.

De forma mensual, se emitirá un informe con los costes de los suministros, que serán abonados por el adjudicatario mediante un suplido de factura emitido por el departamento de recaudación.

Deberá entregar al responsable del contrato de forma mensual los justificantes de pago.

### 13. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

El concesionario deberá cumplir con el Reglamento (CE) nº 852/2004 relativo a la higiene de los productos alimenticios. Entre sus obligaciones específicas destacan:

- Implementación de un sistema de Autocontrol basado en el Análisis de Peligros y Puntos de Control Críticos (APPCC).
- Realización periódica de tratamientos de Desinsectación, Desratización y Desinfección (DDD) por empresa autorizada.
- Gestión de residuos: separación obligatoria en origen y correcta gestión de aceites usados mediante gestor autorizado.
- Prohibición estricta de venta de bebidas alcohólicas de más de 18 grados, de acuerdo con la Ley de Prevención de Drogodependencias en recintos deportivos.

### 14. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

A tal efecto el adjudicatario propuesto y antes de la formalización del contrato, deberá

tener suscrito un seguro de Responsabilidad civil que incluya, además de las garantías propias de una póliza de responsabilidad civil, como son la cobertura responsabilidad civil de explotación, y la responsabilidad civil patronal, las siguientes garantías:

- Responsabilidad civil profesional.
- Responsabilidad civil de productos (Intoxicación alimentaria).
- Responsabilidad civil locativa.
- Daños a Colindantes y Conducciones.
- Defensa, fianzas y liberación de gastos.

El límite mínimo de indemnización:

- Por siniestro: 150.000 €
- Sublímite por víctima en RC general/explotación: 75.000 €
- Sublímite por víctima en RC patronal: 75.000 €





En las pólizas a suscribir por el adjudicatario deberá establecerse expresamente como tercero perjudicado/asegurado al propio Ayuntamiento de Algete, por todas aquellas reclamaciones que se pudieran interponer contra el mismo con motivo de la explotación de la actividad objeto de la concesión.

Asimismo, suscribirá un seguro de daños materiales que deberán cubrir los siguientes riesgos e incluir al Ayuntamiento de Algete como beneficiario en la póliza de daños materiales: daños propios o materiales sufridos por el continente. La suma asegurada será para el Bar-cafetería Polideportivo Municipal "Duque de Algete" de 300.000 euros, incluyendo como mínimo las siguientes coberturas: incendio, rayo y explosión, extensión de garantías (actos vandálicos, fenómenos atmosféricos, etc.), daños por agua, rotura de cristales, daños eléctricos, daños al continente por robo o su tentativa, y, en su caso, robo del contenido.

## 15. RÉGIMEN SANCIONADOR.

### Faltas Leves:

- a) El incumplimiento sin causa justificada o autorización del Ayuntamiento de los horarios establecidos, entendiéndose como tales los fijados en el Pliego de condiciones.
- b) El incumplimiento de las obligaciones de conservación, mantenimiento y limpieza de las instalaciones.
- c) La desobediencia del adjudicatario a los requerimientos que le efectúe el Ayuntamiento, siempre que el objeto de los mismos no constituya falta grave, muy grave o causa de resolución.
- d) Las simples irregularidades en el cumplimiento de lo que prescribe este Pliego de condiciones, siempre que no causen un perjuicio directo de carácter económico al Ayuntamiento y no constituyan falta grave, muy grave o causa de resolución.
- e) Cualquier otro incumplimiento de las condiciones de la concesión que esté calificado como falta leve en las Ordenanzas o normativa correspondiente.

### Faltas graves:

- a) El incumplimiento de alguna de las obligaciones que se imponen al adjudicatario sobre organización y funcionamiento del servicio a prestar, salvo en el caso que esta fuera considerada por sí misma como infracción muy grave.
- b) La falta de acreditación ante la administración de la suscripción o renovación de alguno de los seguros de obligatoria contratación para el adjudicatario, así como la ausencia del control de salud de su personal.





- c) Reiteración por tres o más veces en la comisión de faltas leves en el plazo de un año.
- d) La demora en el pago del canon establecido a favor del Ayuntamiento, por período no superior a tres meses.
- e) No atender con la debida diligencia y cuidado la conservación de las instalaciones o no cumplir las instrucciones dadas por el Ayuntamiento al respecto, cuando conlleve un deterioro grave de las instalaciones y espacios municipales.
- f) La inobservancia de las prescripciones laborales o higiénico-sanitarias, o el incumplimiento de las órdenes dadas sobre evitación de situaciones insalubres, peligrosas, etc., que dicte el Ayuntamiento, si el concesionario persistiera en aquellas una vez apercibido formalmente.
- g) Que el adjudicatario no comunique cualquier incidencia que afecte al normal funcionamiento de la instalación.
- h) La negativa o resistencia a facilitar la información requerida por la autoridad competente o sus agentes para el cumplimiento de los fines de inspección.
- i) Todas aquellas que, implicando un incumplimiento de las obligaciones del concesionario, no merezca la calificación de muy graves, y que por su naturaleza no deban ser tenidas como leves.
- Cualquier otro incumplimiento de las condiciones de la concesión que esté calificado como falta grave en las Ordenanzas o normativa correspondiente.
  - La falta de puntualidad en los horarios establecidos por el Ayuntamiento o en el cumplimiento de los horarios extraordinarios de apertura comunicados al concesionario con la antelación señalada en esa misma cláusula del pliego.

**Faltas muy graves:**

- a) El incumplimiento de la normativa laboral, sobre seguridad e higiene en el trabajo y prevención de riesgos laborales.
- b) La falta de pago de las sanciones impuestas al adjudicatario por la comisión de una infracción grave o la falta de reposición de las garantías en su caso.
- c) El incumplimiento de la normativa reguladora de la calidad e higiene de los alimentos e instalaciones propias del servicio a prestar, así como su prestación con deficiencias.
- d) Reiteración por dos o más veces en la comisión de faltas graves en el plazo de un año.
- e) La demora en el pago del canon establecido a favor del Ayuntamiento, por período





superior a tres meses.

- f) El subarriendo, cesión o traspaso, en todo o en parte de la actividad o de las instalaciones objeto de concesión, así como la enajenación, gravamen, hipoteca o constitución de derechos reales sobre los terrenos, bienes, o instalaciones objeto del contrato.
- g) El ejercicio de la actividad por el concesionario sin disponer de las autorizaciones, licencias o permisos que resulten preceptivos.
- h) El ejercicio de actividad o actividades sobre el dominio público local que no sean los propios de la explotación del bar-cafetería.
- i) La inadecuada e incorrecta atención a los usuarios.
- j) La no sustitución de bajas de los trabajadores, que se produzcan durante la prestación del servicio, en un plazo máximo de una semana.
- k) Cualquier otro incumplimiento de las condiciones de la concesión que esté calificado como falta muy grave en las Ordenanzas o normativa correspondiente.

El régimen de sanciones para el concesionario que no cumpla con sus obligaciones es el siguiente:

- Las **faltas leves** serán sancionadas con una multa de un importe de hasta 750 €.
- Las **faltas graves** serán sancionadas con importes de hasta 1.500 €. En el caso que se produzca una perturbación del servicio que ponga en peligro la gestión adecuada o que lesione los intereses de los usuarios, serán sancionadas con la intervención de la concesión o por la resolución del contrato si así lo estima la Administración.
- Las **faltas muy graves** se sancionarán con la imposición de multas de hasta 3.000 € o la resolución del contrato. No obstante, la suspensión sin causa justificada en el ejercicio de la actividad de bar-cafetería se sancionará con multa hasta 300 € por cada día de inactividad o cierre. Esta multa será compatible con la resolución de la concesión y los efectos derivados de esta cuando tal suspensión se prolongue durante siete días consecutivos o quince alternativos dentro del mismo mes natural.

Será atribución de la alcaldía la imposición de sanciones al concesionario, previo trámite de audiencia por un plazo no inferior a diez días hábiles.





## 16. CESE EN LA OCUPACION DEL DOMINIO PÚBLICO.

Al finalizar la concesión cualquiera que sea su causa, el titular cesará en la ocupación sin necesidad de requerimiento municipal alguno, sin que tampoco exista derecho a compensación ni indemnización por tal circunstancia. El concesionario restituirá las instalaciones al Ayuntamiento de Algete en condiciones óptimas para su uso y destino común.

## 17. TRANSMISIÓN O CESIÓN DE LA CONCESIÓN DEMANIAL.

No se permite la transmisión ni la cesión de la concesión demanial.

## 18. ARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE GRÁVAMENES O DERECHOS REALES DE GOCE SOBRE LA CONCESIÓN.

Queda expresamente prohibido arrendar los derechos concesionales, así como la constitución de cualquier gravamen o derecho real de goce sobre el título concesional que tenga como resultado el ejercicio del aprovechamiento de los bienes o el ejercicio de la actividad de bar-cafetería por persona distinta al titular de la concesión.

## 19. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.

La concesión se extinguirá por la concurrencia de cualquiera de las causas previstas en el artículo 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

También producirá la extinción por resolución por incumplimiento grave, considerándose como tal:

- Abandono por el adjudicatario de la concesión, entendiéndose por tal la suspensión de los trabajos por plazo superior a 7 días sin causa justificada a juicio de la Administración Municipal.
- Cesión, transferencia o novación de la concesión.
- Dedicación del establecimiento a usos distintos del objeto de la concesión.
- El incumplimiento por el concesionario del deber de abono del canon en el plazo señalado en el presente pliego.
- La renuncia unilateral del concesionario, con los siguientes condicionantes:





- o La Administración no aceptará la renuncia en aquellos supuestos en los que, con la misma, el concesionario encubra una situación de incumplimiento de las obligaciones principales y las consecuencias que de dicha situación pudieran derivarse.
- o En el caso de que la concesión tenga varios titulares, la renuncia hecha por uno de ellos no alcanzará a los demás.
- o El concesionario que presente la renuncia deberá asumir el compromiso de hacerse cargo de la actividad de bar-cafetería hasta que la Administración la adjudique a un nuevo concesionario, para lo cual dispondrá de un plazo máximo de tres meses. Alternativamente, si el concesionario no asumiera este compromiso, la aceptación de la renuncia conllevará la pérdida de la garantía definitiva. En el supuesto de finalización de la vigencia de la concesión por causa no imputable al concesionario, y también en el de rescate de la concesión, se acordará la devolución de la garantía definitiva constituida por aquél, de oficio o a petición del interesado.

## 20. RESCATE.

Si razones de interés público así lo aconsejaran, el Ayuntamiento podrá rescatar las concesiones, previo expediente tramitado conforme señala la vigente Legislación.

La indemnización al concesionario, en tal caso, consistirá en la devolución de la parte proporcional de lo abonado del año en curso y que no ha sido explotado.

