PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES I TÈCNIQUES PARTICULARS PER A L'ADJUDICACIÓ D'UNA CONCESSIÓ DEMANIAL PER A L'ÚS PRIVATIU DE L'ESPAI DESTINAT A RESTAURANT-BAR AL PARC DE LA MUNTANYETA DE SANT BOI DE LLOBREGAT. FITXA DE L'INVENTARI NÚMERO 454 (EXPEDIENT N752/2023/00001)

Procediment obert i tràmit ordinari.

Motivo: SECRETARI GENERAL DE L'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT: Aprovat el 13 de desembre de 2023 en sessió ordinària de la Junta de govern de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat
Fecha: 2024.01.11 13:32:27 +01'00'

AJUNTAMENT SANT BOI DE LLOBREGAT

ÍNDEX

I. ASPECTES GENERALS DE LA CONCESSIÓ DEMANIAL OBJECTE DE LICITACIÓ

Clàusula 1. Objecte de la licitació i objecte de la concessió
1.1. L'objecte de l'expedient....5
1.2. L'objecte de la concessió
1.2.1. Domini públic descripció actual....5
1.2.2. Estat del local i incidències....6
1.2.3. Substitució del tancament de la terrassa pendent d'execució....6
1.2.4. El valor del domini públic, objecte de concessió demanial....6
1.2.5. Adequació posterior del local per part de l'adjudicatari....6
Clàusula 2. Divisió en lots....6
Clàusula 3. Qualificació i règim jurídic
3.1. Naturalesa jurídica de la concessió....7
3.2. Règim jurídic de la concessió....7
Clàusula 4. Òrgan de contractació....8
Clàusula 5. Necessitats administratives a satisfer....8
Clàusula 6. Pressupost base de licitació i preu del contracte....8

II. TRAMITACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LA CONCESSIÓ

Clàusula 7. Procediment d'adjudicació....9
Clàusula 8. La Mesa de Contractació....9
Clàusula 9. Perfil de contractant....10
Clàusula 10. Notificacions electròniques....10
Clàusula 11. Consultes sobre els plecs....11
Clàusula 12. Aptitud i capacitat per contractar....12
Clàusula 13. Solvència....12
Clàusula 14. Criteris d'adjudicació....13
Clàusula 15. Normes per a la presentació de proposicions....14
Clàusula 16. Confidencialitat de la informació....15
Clàusula 17. Termini de presentació de les proposicions....15
Clàusula 18. Mitjà de presentació de les proposicions....16
Clàusula 19. Forma de presentació i contingut de les proposicions....18
Clàusula 20. Causes d'exclusió i de rebuig de les proposicions....20
Clàusula 21. Desenvolupament de la licitació i valoració de les propostes....21
Clàusula 22. Criteris de desempat....22

Clàusula 23. Documentació a presentar pel licitador millor classificat.....23
Clàusula 24. Garanties.....25
Clàusula 25. Formalització de la concessió i publicació del document administratiu de formalització.....26

III. RÈGIM DE LA CONCESSIÓ OBJECTE DE LICITACIÓ

Clàusula 26. Responsable del contracte.....27
Clàusula 27. Condicions de la concessió
27.1. Lliurament de l'objecte de la concessió.....27
27.2. Finalitat de la finca objecte de concessió. Principi de risc i ventura.....27
27.3. Règim de l'activitat a desenvolupar pel concessionari.....27
27.4. Condicions per al inici de l'activitat
27.4.1.Obres i instal·lacions de condicionament del local.....28
27.4.2. Equipament a subministrar per l'adjudicatari.....28
27.5. Facultats d'inspecció.....28
Clàusula 28. Pagament de l'import del cànon
28.1. Cànon de la concessió.....29
28.2. Forma de pagament del cànon.....29
Clàusula 29. Termini de la concessió.....29
Clàusula 30. Assegurances.....30
Clàusula 31. Constitució d'hipoteca sobre la concessió.....30
Clàusula 32. Transmissió de la concessió.....30
Clàusula 33. Drets i obligacions de les parts
33.1. Els drets del concessionari.....31
33.2. Les obligacions del concessionari.....31
Clàusula 34. Règim disciplinari
34.1. Incompliments molt greus.....32
34.2. Incompliments greus.....32
34.3. Incompliments lleus.....33
34.4. Sancions.....33
Clàusula 35. Causes d'extinció
35.1. Són causes d'extinció de la concessió.....33
35.2. Actuacions derivades de l'extinció de la concessió.....34
35.3. Extinció anticipada de la concessió.....34
35.4. Extinció per expiració del termini.....35
35.5. Normes d'aplicació en tots els supòsits d'extinció.....35

IV. PRERROGATIVES DE L'ADMINISTRACIÓ, JURISDICCIÓ I RECURSOS

Clàusula 36. Prerrogatives de l'administració.....36
Clàusula 37. Àmbit jurisdiccional.....36

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

ANNEXOS DEL PLEC

Annex número U: Plànol d'emplaçament de l'establiment.

Annex número DOS: Informe emès en data 10/05/2023 per la unitat de llicències d'activitats, respecte a l'estat del local i instal·lacions i actuacions a efectuar per a la seva regularització per part de l'adjudicatari.

Annex número TRES: Informe emès en data 29/11/2023, pel Servei de Planificació referent a condicions urbanístic i valoració.

Annex número QUATRE: Declaració responsable - a) o b)- segons procedeixi.

Annex número CINC: Model de declaració de submissió als Jutjats i Tribunals espanyols per part del licitadors estrangers.

Annex número SIS: Model de propostes subjectes a un judici de valor.

Annex número SET: Model de propostes quantificables de manera automàtica.

Annex número VUIT: Minuta de document administratiu de formalització de la concessió.

I. ASPECTES GENERALS DE LA CONCESSIÓ DEMANIAL OBJECTE DE LICITACIÓ

CLÀUSULA 1. OBJECTE DE LA LICITACIÓ I OBJECTE DE LA CONCESSIÓ

1.1. L'objecte de l'expedient.
L'objecte d'aquesta licitació és l'adjudicació d'una concessió administrativa per l'ús privatiu del domini públic, consistent en un edifici destinat a l'activitat de restaurant-bar situat junt el Parc d'Aigües del Parc de la Muntanyeta, a la Ronda Sant Ramón, número 157 de Sant Boi de Llobregat, que s'especifica al següent apartat per la seva explotació en els termes fitxat al present plec.

1.2. L'objecte de la concessió.
La concessió habilitarà al concessionari a disposar de l'ús privatiu de l'edificació, per a explotar-lo desenvolupant l'activitat de Restaurant-Bar, tant a l'interior de l'edificació i terrassa. Així mateix el concessionari tindrà dret d'accés a la part superior pel manteniment de les instal·lacions emplaçades en la coberta.

1.2.1. Domini públic: descripció actual.

Segons l'informe del departament de gestió de projectes, es tracta d'una edificació aïllada, semi-soterrada i adossada al llac de formes rectangulars i que es situa donant front amb una façana sud-oest completament cega a la Ronda Sant Ramón, de Sant Boi de Llobregat.

Superfícies:

La superfície útil Planta Baixa	365,05 M2.
La superfície útil terrassa exterior descoberta	126,50 M2.
La superfície construïda Planta Baixa	403,60 M2.

Referència Cadastral: Constitueix una part de la major finca amb referència cadastral 9671317DF1797A0001ZO.
Dades Registrals: Finca número 50361 inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat al volum 1982, llibre 1316, foli 117.
Dades de l'Inventari: Es correspon amb la fitxa número **545** de l'Inventari de Béns i Drets Reals de l'Ajuntament, amb la qualificació jurídica de bé de domini públic.
Qualificació Urbanística: Equipament.

S'adjunta com a ***document annex número U*** del present plec plànol d'emplaçament de l'establiment.

1.2.2. Estat del local i incidències.
Consta a l'expedient l'informe emès en data 10/05/2023 per la unitat de llicències d'activitats respecte a l'estat del local i instal·lacions i actuacions a efectuar per a la seva regularització per part de l'adjudicatari, que igualment s'adjunta com a ***document annex número DOS*** del present plec.

L'adjudicatari haurà de obtenir les corresponent llicència municipal d'obres per efectuar les actuacions necessàries per condicionar el local per la seva explotació privativa. Al respecte, cal concretar:

1 Les instal·lacions de clima i gas actuals requereixen la tramitació d'expedients de legalització així com l'execució de quantes obres comportin associades per arribar a tal finalitat.

2 Igualment l'edifici presenta, per simple observació, diversitat de desperfectes menors a nivell d'acabats que requereixen de reparació (peces del fals sostre trencats, paviments aixecats, instal·lacions deteriorades, endolls i mecanismes del serveis en mal estat de conservació...)

1.2.3. Substitució del tancament de la terrassa pendent d'execució.
Està pendent d'executar-se a l'edifici objecte de concessió, el projecte redactat per l'Ajuntament i l'Àrea Metropolitana de Barcelona, acollit al Pla de Sostenibilitat Ambiental, de tancament de la terrassa existent amb noves fusteries exterior amb l'objectiu de millorar la seva eficiència energètica.

1.2.4. El valor del domini públic, objecte de concessió demanial.
El valor del domini públic que constitueix l'objecte de la concessió segons el ***document annex número TRES*** del present plec, es **fixa en 664.934,50 €.**

1.2.5. Adequació posterior del local per part de l'adjudicatari.
Per tal condicionar el local i regularitzar la instal·lació, l'adjudicatari de la concessió haurà d'efectuar una inversió mínima de 3**00.000,00 euros** amb el desglossament següent:

1. Obres de reforma i acabats d'obra: 160.000,00 €
2. Execució de les noves instal·lacions: 140.000,00 €

A més l'adjudicatari, pel correcte funcionament de l'establiment haurà de dotar-lo del mobiliari adient, que s'estima en un import de 200.000,00 €.

CLÀUSULA 2. DIVISIÓ EN LOTS

L'objecte del contracte per la seva naturalesa no és divisible en lots, ja que no és possible el seu fraccionament per no constituir unitats funcionals independents susceptibles d'utilització per separat.

CLÀUSULA 3. QUALIFICACIÓ I RÈGIM JURÍDIC

3.1. Naturalesa jurídica de la concessió.
La naturalesa jurídica del contracte serà la pròpia d'una concessió demanial per a l'ús privatiu de béns de domini públic, d'acord amb el que estableixen els article 93 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, l'article 218.4 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de Règim Local de Catalunya i de conformitat amb el que preveu l'article 59 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre del Reglament del Patrimoni dels ens locals.

3.2. Règim jurídic de la concessió.
La normativa aplicable és:

- El present plec de clàusules administratives i tècniques i el document en què es formalitzi la concessió administrativa.
- El Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.
- El Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les Administracions públiques.
- És d'aplicació la normativa sobre contractació administrativa:
  - La Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, pel que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP);
  - El Reial Decret 817/2009, de 8 de maig, pel que es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del sector públic.
  - Les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE;
  - El Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques (en endavant RGLCAP);
  - El Decret Llei 3/2016, de 31 de maig, de Mesures urgents en matèria de contractació pública.
- La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- La normativa sectorial que sigui d'aplicació a l'activitat a desenvolupar així com la normativa laboral i de seguretat social respecte al personal que hagi de contractar l'adjudicatari pel desenvolupament de l'activitat i la normativa aplicable en règim de seguretat i salut de les instal·lacions i resta de normativa.
- Les Ordenances municipals que siguin d'aplicació.

- Supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu, i en el seu defecte les de dret privat.
- El cartipàs municipal de delegació de competències.

CLÀUSULA 4. ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ

L'òrgan municipal competent per a l'adjudicació de la concessió és la Junta de Govern Local en virtut de l'establert a l'apartat 9 de la disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, i del Decret d'Alcaldia AALB230008, de data 22/06/2023, de delegacions d'atribucions de l'Alcaldia a la Junta de govern local, (Número d'expedient M106/UO220/2023/000006) publicat al BOP 3/07/2023, en tant que el pressupost base de licitació no supera el 10% dels recursos ordinaris del Pressupost ni el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import dels 3.000.000 euros.

CLÀUSULA 5. NECESSITATS ADMINISTRATIVES A SATISFER.

Les necessitats administratives a satisfer i els factors que intervenen en el present licitació estan acreditats en l'expedient corresponent. S'ha establert per l'Ajuntament un model d'establiment de restauració específic, amb projecció i certa notorietat.

CLÀUSULA 6. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I PREU DEL CONTRACTE

1. El pressupost base de licitació és **900.000,00 euros**, calculat en la forma següent: **1.500,00 x 12 x 50 anys = 900.000,00 euros.**

En definitiva, el mínim import del cànon a abonar per l'adjudicatari de la concessió a l'Ajuntament serà de 1.500,00 euros mensuals o 18.000,00 euros anyals.

Les ofertes a presentar pels licitadors hauran d'igualar o incrementar l'import anterior. No s'admetran les ofertes que no arribin a l'esmentada quantitat.

En tot cas, l'import del cànon resultant de la licitació serà **actualitzat anualment, a partir del quart any,** amb l'aplicació de l'índex de preus al consum que determini l'institut nacional d'Estadística o organisme que en un futur el pugui substituir

2. No estan inclosos en l'import anterior els dels tributs que gravin la concessió (Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats - ITPAJD-), ni l'import de les despeses que puguin originar-se per a l'adjudicatari

com a conseqüència del compliment de les obligacions contemplades en aquest plec, que aniran a càrrec del mateix.

3. El preu del contracte serà el que resulti de l'oferta econòmica formulada pel licitador que resulti adjudicatari de la concessió.

II. TRAMITACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LA CONCESSIÓ

CLÀUSULA 7. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

La concessió s'adjudicarà pel procediment obert, i per tràmit ordinari, d'acord amb allò que estableixen els articles 131.2 de la LCSP en relació amb l'establert en els articles 156 a 158 de la mateixa LCSP, així com d'acord amb l'article 93 de la LPAP, i l'article 60.2 i següents del RPEL.

CLÀUSULA 8. LA MESA DE CONTRACTACIÓ

1. Composició:

Presidenta: Salut González Martín, tinenta d'alcaldia d'Aliances, Innovació i Govern Intern. (Suplent: Marc Aguilà Esteve, regidor de Modernització i Administració Electrònica, Planificació, Qualitat i Avaluació de Polítiques Públiques, Innovació i Projectes Europeus, Joventut, Comunicació i LGTBI)

Vocals: 1.- Ramón López Heredia, secretari accidental de la Corporació. (Suplent: el funcionari/a que realitzi la substitució.)

2.- Núria Gatell Martínez, interventora accidental de la Corporació. (Suplent: el funcionari/a que realitzi la substitució

3.- Esther Dalmau Montfort, cap de Departament de Promoció de l'Empresa i el Comerç.

(Suplent: Carles Aldana Alfaro, cap del Servei de desenvolupament econòmic.)

4.-Nèlida Silva Moscoso, cap de la Unitat de gestió patrimonial i logística. (Suplent: Maria Salinas Salinas, Directora de l'Àrea de Model de la Ciutat.).

Secretari: Mónica Martínez Calado, Coordinadora contractació i compres. (Suplent: Josep Martínez Herrera, tècnic de Contractació).

2. El lloc, dia i hora de celebració de la Mesa de Contractació es publicarà al perfil de contractant, amb una antelació mínima de 48 hores.

3. Quòrum:
Per la vàlida constitució de la Mesa de Contractació hauran d'estar presents la majoria absoluta dels seus membres i, en tot cas, el/la President/a, la Secretària, el Secretari/a general i l'Interventor/a.

4. Funcions:
- Qualificar les documentacions de caràcter general acreditatives de la personalitat jurídica, capacitat d'obrar, apoderament i solvència econòmica i financera i tècnica dels licitadors i demés requisits a què es refereix l'article 140.1 de la LCSP, així com la garantia en els casos en què s'hagi exigit, comunicant als interessats els defectes i omissions subsanables que aprecií en la documentació.
- Determinar els licitadors que hagin de ser exclosos del procediment per no acreditar el compliment dels requisits establerts al plec de clàusules administratives.
- Obrir les proposicions presentades donant a conèixer el seu contingut en acte públic.
- Determinar els licitadors que hagin de quedar exclosos per no superar el llindar mínim de puntuació exigit, quan el procediment s'articuli en diferents fases.
- Valorar les diferents proposicions.
- Proposar a l'òrgan de contractació la classificació de les ofertes així com la proposta d'adjudicació.
- Traslladar, en el supòsit d'existència d'indicis de conductes col·lusòries, a l'Autoritat Catalana de la competència, els esmentats indicis, amb caràcter previ a l'adjudicació de la concessió.

CLÀUSULA 9. PERFIL DE CONTRACTANT

La informació relativa a l'expedient de contractació estarà disponible al perfil de contractant, que es troba allotjat a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya. Per accedir caldrà anar a www.santboi.cat, i en l'apartat de Contractació s'accedeix al perfil de contractant, un cop dins, cliclant en "anuncis de licitació" apareix relacionat l'objecte del contracte.

CLÀUSULA 10. NOTIFICACIONS ELECTRÒNIQUES

a) D'acord amb la Disposició Addicional quinzena de la LCSP, la tramitació d'aquesta licitació comporta la pràctica de les notificacions i comunicacions que en derivin per mitjans exclusivament electrònics.

b) Les comunicacions i notificacions que es facin durant el procediment de contractació i durant la vigència del contracte s'efectuaran per mitjans

electrònics a través de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública i del sistema de notificació e-NOTUM, respectivament, d'acord amb la LCSP i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. A aquests efectes, s'enviaran els avisos de la posada a disposició de les notificacions i les comunicacions a les adreces de correu electrònic que els licitadors hagin facilitat a aquest efecte.
En les comunicacions practicades a través de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública el licitador rebrà al correu electrònic el contingut íntegre del comunicat.
En les notificacions, un cop rebuts el/s correu/s electrònic/s indicant que la notificació corresponent s'ha posat a disposició en l'e-NOTUM, haurà/n d'accedir-hi la/les persones designada/es, mitjançant l'enllaç que s'enviarà a aquest efecte. En l'espai virtual on hi ha dipositada la notificació, es permet accedir a dita notificació amb certificat digital o amb contrasenya d'un sol ús.

Els terminis a comptar des de la notificació es computaran des de la data d'enviament de l'avís de notificació, si l'acte objecte de notificació s'ha publicat el mateix dia en el perfil de contractant de l'òrgan de contractació. En cas contrari, els terminis es computaran des de la recepció de la notificació per part de l'interessat a qui s'adreça. No obstant això, els terminis de les notificacions practicades amb motiu del procediment de recurs especial pel Tribunal Català de Contractes computen en tot cas des de la data d'enviament de l'avís de notificació.

CLÀUSULA 11. CONSULTES SOBRE ELS PLECS

1. Les consultes sobre els plecs es realitzaran mitjançant l'espai habilitat al Perfil de Contractant - Tauler d'avisos, Dubtes i preguntes -, recomanant-se d'avisar a l'adreça de correu electrònic **contractacio@santboi.cat,** amb la finalitat de donar resposta amb una major rapidesa. El termini de recepció de consultes finalitzarà 3 dies hàbils abans de la data límit de presentació d'ofertes.

2. Només es respondran les consultes referents a aclariments en relació a allò reflexat als Plecs, identificant la clàusula, paràgraf o pàgina sobre la qual es realitza la consulta. No es podrà sol·licitar documentació addicional a la publicada als Plecs.

3. Les respostes a les consultes que es considerin d'interès per tots els licitadors es realitzaran mitjançant una publicació al Perfil de Contractant.

CLÀUSULA 12. APTITUD I CAPACITAT PER CONTRACTAR

Podran participar en la licitació les persones jurídiques o físiques que reuneixen el següents requisits:

1. Tenir plena capacitat d'obrar;
2. No trobar-se compreses en cap de les prohibicions per a contractar previstes per l'article 71 de la LCSP, en concordança amb els articles 9 a 24 del Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre pel qual s'aprova el RGLCAP, que estiguin al corrent de les obligacions amb la Seguretat Social i l'Hisenda.
3. En cas de que el licitador sigui una entitat o empresa, ha de disposar d'un objecte social que l'habiliti per a la realització de l'activitat d'explotació de restauració.
4. Estar al corrent de totes les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.
5. Complir amb allò establert a l'article 45 de la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per la Igualtat efectiva de dones i homes, així com a la Llei catalana 17/2015, de 21 de juliol, d'Igualtat efectiva de dones i homes.
6. Complir amb allò establert a l'article 42 del Reial Decret Legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social.
7. Garantir, en relació als treballadors/res i processos productius empleats en l'execució del contracte, el compliment de les obligacions ambientals, socials i laborals derivades dels convenis col·lectius aplicables, el Dret espanyol i de la UE, així com de les disposicions de Dret Internacional sobre aquestes matèries.
8. Declarar que se sotmeten a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols per a qualsevol incidència que es pugui relacionar amb el contracte, en cas de licitadors estrangers.
9. Complir amb les obligacions legals que es disposen en la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de Prevenció de riscos laborals, i les seves disposicions de desenvolupament o complementàries.
10. Adoptar una conducta conforme els principis del Codi Ètic de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.
11. Respectar els drets humans a qualsevol lloc on desenvolupa les seves activitats, i, per tant, no realitzar activitats que comportin la vulneració dels Drets Humans.
12. No realitzar operacions financeres en paradisos fiscals.

CLÀUSULA 13. SOLVÈNCIA

Per la naturalesa de la licitació no s'exigeixen requisits mínims de solvència econòmica i financera ni de solvència tècnica i professional.

CLÀUSULA 14. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

1. La màxima puntuació a obtenir serà 100 punts. Els criteris en base als quals es proposarà l'adjudicatari de la concessió seran els que resultin del següent barem de puntuació amb la ponderació que s'indica:

	CRITERIS DE VALORACIÓ	Puntuació total
1	**1.- Criteris d'adjudicació ponderables en funció d'un judici de valor: 20 punts** **Obres de condicionament.** Es valoraran les obres d'adequació i/o reforma proposades, la qualitat dels acabats, els materials, el disseny i la funcionalitat de la distribució pel desenvolupament de l'activitat de restauració. Es valorarà que el licitador faci una proposta d'adequació de la imatge de l'espai, així com l'adequació de local. Els licitadors han d'aportar una proposta d'imatge amb l'estimació de costos, que seran assumits pel mateix licitador. - Les propostes amb un molt alt grau d'adequació i qualitat obtindran 20 punts - Les propostes que no s'adeqüi plenament o no sigui suficientment obtindran 15 punts - Les propostes que no siguin adequades o de qualitat obtindran 10 punts - Les propostes que tinguin uns nivells de qualitat i adequació baixos obtindran 5 punts - Les propostes amb un nivell nul obtindran 0 punts	**fins a 20 punts**
2	**2.- Criteris d'adjudicació quantificables de manera automàtica: 80 punts** 2.1.- Experiència professional del cap de cuina i personal adscrit al contracte subjecte a l'activitat a la qual es licita, fins a 40 punts en total 1. Un (1) punt per cada dos anys d'experiència del cap de cuina en el sector de restauració (màxim 10 punts) 2. Cinc (5) punts per cada distinció o premi gastronòmic reconegut del personal adscrit al contracte (màxim 30 punts) Caldrà aportar CV del personal adscrit al contracte que acrediti la seva experiència. 2.2.- Import de la inversió que es preveu efectuar en instal·lacions i obra	**Fins a 80 punts**

	al local mitjançant la presentació de pressupostos i/o estudis. Fins a 35 punts (per cada 5.000€ d'inversió a efectuar s'assignarà 1 punt a partir dels 300.000 euros d'inversió mínima requerida). 2.3.- Increment del pressupost base de licitació (cànon anual) que suposa l'oferta econòmica formulada pel licitador (1 punt per cada 5 % d'increment de la cànon anual i fins a un màxim de 5 punts).	
	TOTAL	**100 punts**

2. Per avaluar els criteris objectius s'aplicarà el següent:
Els punts percentuals resultants dels càlculs realitzats en aplicar les fórmules establertes per a la valoració dels criteris objectius i, en general en la valoració de tots els criteris, es calcularan amb l'aproximació a la mil·lèsima de punt percentual, arrodonint-se després el segon decimal del punt percentual per defecte si la mil·lèsima de punt percentual és inferior a 5 i per excés quan sigui igual o superior a 5.

CLÀUSULA 15. NORMES PER A LA PRESENTACIÓ DE PROPOSICIONS

Tota la documentació que sigui requerida en el present plec i que hagi de presentar-se, es farà conforme s'assenyala en els apartats següents.

1. Tota documentació, declaració, compromís o documents originals semblants requerits pel present plec, hauran d'estar signats u atorgats, per qui tingui facultats per allò, dins del termini de presentació de proposicions.

2. Tota la documentació estarà redactada en català o castellà. En el cas de presentar-se alguna documentació en un altre idioma o llengua sense la traducció corresponent, la Mesa de Contractació es reserva la facultat de no considerar-la.

3. Tots els requisits de capacitat d'obrar, solvència i absència de prohibicions han de complir-se abans de la finalització del termini per presentar proposicions, pel qual, tota la documentació que hagin de presentar els licitadors haurà d'estar vigent en l'esmentada data.

4. En el supòsit que el licitador sigui una Unió Temporal, tots i cadascun dels empresaris que la composen hauran de presentar els documents exigits i tota la declaració, compromís o documents semblants, haurà d'estar signada pels representants de cadascuna de les empreses agrupades o per qui tingui poder.

5. Cada licitador no podrà presentar més d'una proposició, sense perjudici, de l'admissibilitat de variants o millores, quan així estigui previst expressament. Tampoc podran subscriure cap proposta en unió temporal amb altres si ho han fet individualment o figurar en més d'una unió temporal.

6. Les persones jurídiques, només podran licitar a contractes amb prestacions compreses dins dels fins, objecte o àmbit d'activitat, que li siguin propis a tenor dels seus estatuts o regles fundacionals.

7. Aquella documentació que no s'hagués exigit i hagués estat aportada pel licitador no serà examinada.

CLÀUSULA 16. CONFIDENCIALITAT DE LA INFORMACIÓ

Les empreses licitadores podran assenyalar, de cada document que adjuntin a la seva proposició si conté informació confidencial.

L'Ajuntament garantirà la confidencialitat de la informació expressament així designada. En el cas de manca d'indicació s'entendrà que la documentació facilitada no té caràcter confidencial

Els documents i dades presentades per les empreses licitadores en les seves proposicions es podran considerar de caràcter confidencial, sempre que així ho hagin indicat les empreses, si inclouen secrets industrials, tècnics o comercials i/o drets de propietat intel·lectual i la seva difusió a terceres persones pugui ser contrària als seus interessos comercials legítims, perjudicar la competència lleial entre les empreses del sector; o bé quan el seu tractament pugui ser contrari a les previsions de la normativa en matèria de protecció de dades de caràcter personal.

Així mateix, el caràcter confidencial afecta a qualsevol altres informacions amb un contingut que es pugui utilitzar per falsejar la competència, ja sigui en aquest procediment de licitació o en altres posteriors. No tenen en cap cas caràcter confidencial l'oferta econòmica del licitador a ni les dades incloses en la declaració responsable.

CLÀUSULA 17. TERMINI DE PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS

El termini per a la presentació de proposicions és de **26 dies naturals, comptats des de l'endemà de la data de publicació de l'anunci de licitació al Perfil de Contractant.** En cas de que finalitzés en dissabte o festiu es prorrogaria fins el dia hàbil següent. La presentació de proposicions es podrà

realitzar durant les 24 hores del dia, tots els dies de l'any, excepte l'últim dia del termini en el que la presentació d'ofertes es podrà tramitar fins a les 23:59:00 hores.

CLÀUSULA 18. MITJÀ DE PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS

Els interessats a concórrer a la licitació hauran de presentar les seves propostes obligatòriament de forma electrònica, mitjançant l'eina de Sobre Digital , integrada en la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de Catalunya del Consorci de l'Administració Oberta de Catalunya (AOC), accessible a través de la web municipal https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/perfil/6015697/customProf que enllaça amb la pàgina de la referida plataforma.

La ruta web serà la següent: perfil de contractant - accés a l'espai de difusió de la contractació pública de l'ajuntament – anuncis de licitació - explotació del nom del servei que correspongui – e LICITA- presentació oferta via sobre digital.

Un cop s'accedeixi a través d'aquest enllaç a l'eina web de sobre Digital, les empreses licitadores hauran d'omplir un formulari d'inscripció per donar-se d'alta a l'eina i, a continuació, rebran un missatge al correu electrònic indicat en aquest formulari d'alta, d'activació de l'oferta.

Les adreces electròniques que les empreses licitadores indiquin en el formulari d'inscripció de l'eina del Sobre Digital, que seran les utilitzades per enviar correus electrònics relacionats amb l'ús de l'eina de Sobre Digital, han de ser les mateixes que les que designin en la seva declaració responsable per a rebre els avisos de notificacions i comunicacions mitjançant l'eNOTUM i la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, respectivament.

Les empreses licitadores han de conservar el correu electrònic d'activació de l'oferta, atès que l'enllaç que es conté en el missatge d'activació és l'accés exclusiu de què disposaran per presentar les seves ofertes a través de l'eina de Sobre Digital

Accedint a l'espai web de presentació d'ofertes a través d'aquest enllaç tramés, les empreses licitadores hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic en els sobres digitals corresponents. Les empreses licitadores poden preparar i enviar aquesta documentació de forma esglaonada, abans de fer la presentació de l'oferta.

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, el licitador configura per cada sobre, amb excepció del sobre A que no requereix de xifrat per contenir la documentació acreditativa , una **paraula clau** que haurà d'introduir a l'eina, a

través de l'enllaç que rebrà en un correu quan el custodi faci l'acció de demanar la clau. Amb aquesta paraula clau es xifrarà, en el moment de l'enviament de les ofertes, la documentació. (sobre B i sobre C).
Així mateix, el desxifrat dels documents de les ofertes es realitza mitjançant la mateixa paraula clau, la qual ha de custodiar les empreses licitadores.

Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta clau, ja que només les empreses licitadores la tenen (l'eina de Sobre Digital no guarda ni recorda les contrasenyes introduïdes) i és imprescindible per al desxifrat de les ofertes i, per tant, per a l'accés al seu contingut.

Transcorregudes 24 hores després de finalitzat el termini de presentació d'ofertes (i, en tot cas, abans de l'obertura del sobre xifrat), la mateixa plataforma demanarà a les empreses licitadores que introdueixin la paraula clau a l'eina del Sobre Digital, sobre B i sobre C, mitjançant el correu electrònic assenyalat en el formulari d'inscripció a l'oferta.

Quan les empreses licitadores introdueixin la paraula clau s'iniciarà el procés de desxifrat de la documentació, que es trobarà guardada en un espai virtual secularitzat que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans de l'acte d'obertura dels sobres, en la data i l'hora establertes.

En cas que algun licitador no introdueixi la paraula clau, no es podrà accedir al contingut del sobre xifrat. Així, atès que la presentació d'ofertes a través de l'eina de Sobre Digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part de les empreses licitadores de la paraula clau, que només elles custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres, no es podrà efectuar la valoració de la documentació de la seva oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït el licitador la paraula clau.

Les empreses licitadores poden anar enviant els documents tant del sobre A, com del B i del C a mesura que els tenen preparats. El botó "tancar oferta" tanca tota l'oferta, de tots els sobres, no només del primer, per tant l'oferta es tancarà definitivament quan es tinguin seleccionats i enviats tots els documents, tant del sobre A com els demés (B i C si n'hi ha).

Una vegada complimentada tota la documentació de l'oferta i adjuntats els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta. A partir del moment en què l'oferta s'hagi presentat, ja no es podrà modificar la documentació tramesa.

En cas de fallada tècnica que impossibiliti l'ús de l'eina de Sobre Digital al darrer dia de presentació de les proposicions, l'òrgan de contractació ampliarà el termini de presentació de les mateixes el temps que es consideri imprescindible,

modificant el termini de presentació d'ofertes; publicant a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública l'esmena corresponent; i, addicionalment, comunicant el canvi de data a totes les empreses que haguessin activat l'oferta.

Es pot trobar material de suport sobre com preparar una oferta mitjançant l'eina de Sobre Digital a l'apartat de "Licitació electrònica" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, a l'adreça web següent:
https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_sobre/AppJava/views/ajuda/empreses/index.xhtml

Les proposicions presentades han d'estar lliures de virus informàtics i de qualsevol tipus de programa o codi nociu, ja que en cap cas es poden obrir els documents afectats per un virus amb les eines corporatives de l'Ajuntament. Així, és obligació de les empreses contractistes passar els documents per un anti-virus i, en cas d'arribar documents de les seves ofertes amb virus, serà responsabilitat d'elles que l'Administració no pugui accedir al contingut d'aquests.

CLÀUSULA 19. FORMA DE PRESENTACIÓ I CONTINGUT DE LES PROPOSICIONS

Les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part del licitador del contingut d'aquest plec, i també del plec de prescripcions tècniques, així com l'autorització a l'òrgan de contractació, a través del servei de contractació i compres, per consultar les dades que recullen el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya o el Registre oficial de licitadors i empreses classificades del sector públic, o les llistes oficials d'operadors econòmics d'un Estat membre de la Unió Europea.

Els licitadors hauran de presentar la documentació de les seves proposicions mitjançant l'eina de Sobre Digital:

En aquest cas, com que hi han criteris d'adjudicació avaluables mitjançant judici de valor i criteris d'adjudicació avaluables automàtics **es presentarà en tres sobres (A , B, i C).**

1.- Contingut del sobre A
El sobre A inclourà la documentació general acreditativa de la capacitat del licitador:

1.- Declaració responsable a) o b), que s'ajusti al model que hi consta a **l'annex número QUATRE**, segons correspongui (obligatori).

2.- Declaració de submissió als Jutjats i Tribunals Espanyols per part d'empreses estrangeres si s'escau, que s'ajusti al model que hi consta a **l'annex número CINC.**

2.- Contingut del sobre B

Documentació relativa al criteris de valoració ponderables en funció d'un judici **de valor** que s'ajusti al model que hi consta a **l'annex número SIS**.

Proposta de les obres de condicionament, s'assignarà un màxim de **20 punts**.

Es valoraran:

- les obres d'adequació i/o reforma proposades;
- la qualitat dels acabats i dels materials;
- el disseny i la funcionalitat de la distribució del local proposada pel desenvolupament de l'activitat de restauració.
- que el licitador faci una proposta d'adequació de la imatge de l'espai, així com l'adequació de local. Els licitadors han d'aportar una proposta d'imatge amb l'estimació de costos, que seran assumits pel mateix licitador.

S'assignarà:

- a les propostes amb un molt alt grau d'adequació i qualitat obtindran 20 punts.
- a les propostes que no s'adeqüi plenament o no sigui suficientment obtindran 15 punts.
- a les propostes que no siguin adequades o de qualitat obtindran 10 punts.
- a les propostes que tinguin uns nivells de qualitat i adequació baixos obtindran 5 punts.
- a es propostes amb un nivell nul obtindran 0 punts.

3.- Contingut del sobre C

Documentació relativa al criteris quantificables **de forma automàtica** que s'ajusti al model que hi consta a **l'annex número SET,** i que són:

3.1.- Experiència professional del cap de cuina i personal adscrit al contracte subjecte a l'activitat a la qual es licita … fins a 40 punts en total.

- 1 punt per cada dos anys d'experiència del cap de cuina en el sector de restauració (màxim 10 punts)
- 5 punts per cada distinció o premi gastronòmic reconegut del personal adscrit al contracte (màxim 30 punts)

Caldrà aportar CV del personal adscrit al contracte que acrediti la seva experiència.

3.2.- Import de la inversió que es preveu efectuar en instal·lacions i obra al local mitjançant la presentació de pressupostos i/o estudis. Fins a 35 punts (per cada 5.000€ d'inversió a efectuar s'assignarà 1 punt a partir dels 300.000 euros d'inversió mínima requerida.

3.3.- Increment del pressupost base de licitació (cànon anual) que suposa l'oferta econòmica formulada pel licitador (1 punt per cada 5 % d'increment de la cànon anual i fins a un màxim de 5 punts).

Seguidament caldrà signar, pels liticadors o representants legals dels licitadors, el "DOCUMENT RESUM" de l'oferta a través de l'eina de SOBRE DIGITAL, amb signatura electrònica. En cas de tractar-se d'empreses que concorrin amb el compromís de constituir-se en UTE si resulten adjudicatàries, s'han de signar pels representants de totes les empreses que la composen. La/les persones que signi/n l'oferta ha o han de ser la persona/es signants de la Declaració Responsable.

CLÀUSULA 20. CAUSES D'EXCLUSIÓ I DE REBUIG DE LES PROPOSICIONS

1. En la valoració de les ofertes dels licitadors es procedirà, mitjançant resolució motivada, a l'exclusió d'aquelles proposicions que incorrin en alguna de les causes següents:

a) No tenir el licitador introduïda/es la/les paraula/es clau del/s sobre/s. La presentació d'ofertes a través de l'eina de Sobre Digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part de les empreses licitadores de la/les paraula/es clau, que només elles custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres; no es podrà efectuar la valoració de la documentació de l'oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït el licitador la paraula clau.
b) Ser inferior la proposició econòmica al pressupost base de licitació.
c) Presentar més d'una proposició o subscriure proposta en unió temporal amb altres empresaris si s'ha fet individualment, o figurar en més d'una unió temporal.
d) Incloure en el sobre B dades que hagin de figurar en el sobre C, quan això suposi anticipar el coneixement de dades que hagin de valorar-se en la següent fase.
e) Presentar l'oferta fora de termini, o de forma diferent a la indicada.

f) No esmenar en el termini establert les deficiències que la Mesa de Contractació hagués detectat.
g) Realitzar plantejaments que suposin un incompliment manifèst de les condicions del plec així com l'incompliment de la normativa aplicable a l'execució del contracte.
h) No presentar la documentació en la forma establerta en aquest plec, sobretot quan es vulneri el secret de les proposicions.

2. Les ofertes rebutjades no seran preses en consideració en el procediment d'adjudicació.

3. No seran causa de rebuig, les errades de fet, materials o matemàtiques de les proposicions, sempre i quan aquestes es dedueixin amb tota claredat de la documentació aportada en l'oferta.

CLÀUSULA 21. DESENVOLUPAMENT DE LA LICITACIÓ I VALORACIÓ DE LES PROPOSTES.

Finalitzat el termini de presentació de proposicions i a partir de les vint-i-quatre hores següents la Mesa de contractació es reunirà, prèvia convocatòria, per a la seva constitució, per determinar el nombre de licitadors presentats dins de termini, i per procedir a **l'obertura del sobre A**.

En el supòsit que la Mesa de contractació observi defectes esmenables ho comunicarà a les empreses licitadores afectades perquè els esmenin en el termini de **tres dies.** Aquesta comunicació es durà a terme a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital.

Acte seguit, es procedirà a **l'obertura del sobre B,** que conté la documentació relativa als criteris d'adjudicació avaluables mitjançant un judici de valor, i es deixarà constància de la documentació presentada, que serà traslladada als serveis tècnics promotors del contracte, que auxilien a la Mesa de Contractació per al seu anàlisi i perquè formulin una proposta de valoració segons la ponderació establerta en aquest plec.

La Mesa de contractació es tornarà a reunir per l'obertura del sobre C, que conté els criteris de valoració automàtica, en el lloc, dia i hora fixats en la convocatòria de la Mesa de contractació publicada en el Perfil de Contractant de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

En el supòsit que hagin hagut proposicions esmenables, prèviament a l'obertura del sobre C la Mesa de Contractació declararà la llista de les proposicions que han estat admeses i les que han quedat excloses per no haver esmenat en el termini establert. En qualsevol cas, abans d'obrir el sobre

C es procedirà a valorar les proposicions presentades segons els criteris d'adjudicació avaluables mitjançant un judici de valor segons la proposta realitzada pels serveis tècnics.

Acte seguit la Mesa de contractació obrirà el sobre C deixant constància de les dades contingudes en aquest sobre en relació als criteris d'adjudicació de valoració automàtica.

Sempre que sigui possible es procedirà a l'assignació de puntuació a cadascuna de les ofertes presentades segons la ponderació establerta en aquest Plec. En altra cas, els serveis tècnics promotors del contracte analitzaran la documentació presentada i formularan una proposta de valoració que es sotmetrà a consideració de la Mesa de contractació en una altra sessió.

Si es detecten ofertes anormalment baixes, la Mesa de contractació requerirà als licitadors que presumptament incorrin en baixa anormal, seguint el procediment previst en aquest Plec, perquè justifiquin la viabilitat de la seves ofertes.

La Mesa de contractació podrà sol·licitar i admetre l'aclariment o l'esmena d'errors en les ofertes quan siguin de tipus material o formal, no substancials i no impedeixin conèixer el sentit de l'oferta. Únicament es permetrà l'aclariment o l'esmena d'errors en les ofertes sempre que no comportin una modificació o concreció de l'oferta, amb la finalitat de garantir el principi d'igualtat de tracte entre empreses licitadores.

En el cas que la Mesa de Contractació procedeixi en el mateix acte d'obertura del sobre C a la valoració dels criteris d'adjudicació de caràcter automàtic, formularà també proposta de classificació a l'òrgan de contractació.

L'òrgan de contractació, a proposta de la Mesa de Contractació, classificarà per ordre decreixent les propostes admeses, d'acord amb l'establert a l'article 150 de la LCSP, i requerirà al licitador que hagi presentat l'oferta amb millor relació qualitat-preu per a que, en el termini de 10 dies hàbils, a comptar des del següent a aquell en què hagués rebut el requeriment, presenti la documentació a que fa esment la clàusula 24 d'aquest plec.

Un cop presentada la documentació i qualificada com a correcta per la Mesa de contractació s'elevarà proposta d'adjudicació a l'òrgan de Contractació.

CLÀUSULA 22. CRITERIS DE DESEMPAT

En el cas d'un empat entre dos o més licitadors, s'atendrà als següents criteris d'adjudicació pel desempat i tindran preferència el que incloguin mesures de

caràcter social i laboral que afavoreixin la igualtat d'oportunitats entre dones i homes. D'entre les quals, es licitadors que disposin del distintiu d'excel·lència en matèria d'igualtat o acreditin un major percentatge de dones contractades a la plantilla de del licitador.

Aportació de la documentació
La documentació acreditativa dels criteris de desempat, s'aportarà en el moment en què es produeixi l'empat i sigui requerida per la Mesa de Contractació, i no amb caràcter previ.

CLÀUSULA 23. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PEL LICITADOR MILLOR CLASSIFICAT

La documentació a presentar pel licitador millor classificat dependrà de si està o no inscrit en el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya (RELI) o en el Registre oficial de licitadors i empreses classificades del Sector Públic (ROLECE).

DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR NOMÉS PEL LICITADOR QUE HA OBTINGUT MAJOR PUNTUACIÓ, SI NO HI CONSTA INSCRIT EN EL RELI I/O ROLECE.

1. Acreditació de la personalitat jurídica del licitador, i, en el seu cas, la seva representació, distingint:

- Si és persona física: còpia autèntica del DNI del licitador.
- Si és persona jurídica còpies autèntiques de:

    - **Empreses nacionals**
        - Escriptura pública de constitució, de totes les escriptures posteriors i/o modificacions.
        - CIF de l'empresa.
        - DNI del representant de l'empresa.
        - Validació de poders realitzada per l'Ajuntament (Servei de Contractació i Patrimoni o Secretaria / Serveis Jurídics).
    - **En relació a les empreses no nacionals**
        - Les empreses no espanyoles que pertanyin a Estats membres de la Unió Europea, hauran d'acreditar la seva inscripció en els registres comercials o professionals que s'estableixen a l'annex I del RGLCAP.
        - Resta d'empreses estrangeres, s'acreditarà mitjançant un informe expedit per la Missió Diplomàtica Permanent o Oficina Consular d'Espanya del lloc del domicili de l'empresa, en el que es faci constar, prèvia acreditació per

l'empresa, que figuren inscrites en el Registre local professional, comercial o anàleg o, en el seu defecte que actuen habitualment en el tràfic local en l'àmbit de les activitats a les que s'estén l'objecte del contracte.

- Si l'empresa adjudicatària és una **UTE** haurà de presentar la seva formalització mitjançant escriptura pública.

2. Documentació justificativa de disposar efectivament dels mitjans que s'haguessin compromès a dedicar o adscriure a l'execució del contracte.

3. Pels certificats que es llisten a continuació, es generaran d'ofici per part de l'Ajuntament:

- Certificat de trobar-se al corrent de pagament dels deutes tributaris amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària.
- Certificat de trobar-se al corrent amb els deutes de la Tresoreria General de la Seguretat Social.
- Certificat de trobar-se al corrent de pagament dels deutes tributaris amb l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

4. Constitució de la garantia definitiva.

5. Declaració responsable de sotmetre's a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que directe o indirectament puguin originar-se del contracte, amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que els hi pugui correspondre.

6. Qualsevol altra documentació que, específicament i per la naturalesa del contracte, es determina en el plec i/o que s'indicarà en el requeriment.

DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR NOMÉS PEL LICITADOR QUE HA OBTINGUT MAJOR PUNTUACIÓ, SI HI CONSTA INSCRIT EN EL RELI I/O ROLECE.

1. Declaració responsable conforme les dades i documents inscrits no han estat modificats i són vigents.

2. Constitució de la garantia definitiva.

3. En cas de licitadors estrangeres, declaració responsable de sotmetre's a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que directe o indirectament puguin originar-se del contracte, amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que els hi pugui correspondre.

4. Qualsevol altra documentació que, específicament i per la naturalesa del contracte, es determina en el plec i/o que s'indicarà en el requeriment.

Conseqüència de no presentar la documentació correctament
Cas de no complimentar-se adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta, procedint a recabar la mateixa documentació al licitador següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

CLÀUSULA 24. GARANTIES

A. Import de la garantia:
La garantia definitiva a constituir pel licitador que hagi presentat l'oferta amb la millor relació qualitat-preu serà la corresponent a l'import que resulti d'aplicar un tres (3) per cent de la suma de la valoració del domini públic objecte de la concessió i del valor de les obres proposades en l'oferta.

B. Formes de prestació de la garantia:
La garantia definitiva es podrà prestar mitjançant qualsevol de les formes previstes a **l'article 108 de la LCSP**:

1. En efectiu: s'haurà d'estar a allò disposat a la Llei 7/2012, de 29 d'octubre, de Modificació de la normativa tributària i pressupostària i d'adequació de la normativa financera per la intensificació de les actuacions en la prevenció i lluita contra el frau, que estableix que no es podran pagar en efectiu les operacions amb un import igual o superior a 2.500 €, entenent com efectiu, els mitjans de pagament definits a l'article 34.2 de la Llei 10/2012, de 28 d'abril, de Prevenció del blanqueig de capitals i del finançament del terrorisme. Si el pagament es fa mitjançant xec, aquest haurà de ser nominatiu si l'import es igual o superior a 2.500 €. Mitjançant aval: s'ha de fer servir el model normalitzat disponible al perfil de contractant. S'haurà de tenir en compte els criteris publicats perfil de contractant.
2. Mitjançant aval: s'ha de fer servir el model normalitzat disponible al perfil de contractant. S'haurà de tenir en compte els criteris publicats perfil de contractant.
3. Mitjançant un contracte d'assegurança de caució, subscrit en la forma i les condicions que les normes de desplegament d'aquest Llei estableixin, amb una entitat asseguradora autoritzada per operar en el ram.

C. Reajust de la garantia:
a) Quan com a conseqüència de la modificació del contracte, experimenti variació el preu del mateix, es reajustarà la garantia en el termini de 15 dies naturals, comptadors des de la data en que es notifiqui a l'adjudicatari

l'acord de modificació, a efectes que guardi deguda proporció amb el preu del contracte resultant de la modificació, incorrent, en cas contrari, en causa de resolució contractual.

b) Quan com a conseqüència d'executar penalitats o indemnitzacions sobre la garantia definitiva, en el mateix termini abans indicat comptat des de la data en que aquestes es facin efectives, el concessionari haurà de reposar o ampliar la garantia en la quantia que correspongui, incorrent, en cas contrari, en causa de resolució.

D. La garantia respondrà dels següents conceptes:

- De les penalitats que s'imposin.
- De la correcta execució de les prestacions, incloses les millores ofertades per l'adjudicatari.
- De les despeses ocasionades a l'Administració per la demora del contractista en el compliment de les seves obligacions, i dels danys i perjudicis ocasionats amb motiu de l'execució del contracte o pel seu incompliment, sobretot en cas de resolució del contracte. (revocació de la concessió)
- De la indemnització per danys i perjudicis a tercers.

E. Devolució i cancel·lació de la garantia:
Aprovada la liquidació de la concessió, si no resultessin responsabilitats que hagin d'executar-se sobre la garantia es procedirà a la devolució d'ofici d'aquesta en el termini d'un mes.

CLÀUSULA 25. FORMALITZACIÓ DE LA CONCESSIÓ I PUBLICACIÓ DEL DOCUMENT ADMINISTRATIU DE FORMALITZACIÓ

1. La concessió es formalitzarà de conformitat amb el que disposa l'article 153 de la LCSP, en el termini de 15 dies hàbils a comptar des del següent a la recepció de la notificació de l'adjudicació, mitjançant document administratiu, segons la minuta que hi consta a **l'annex número VUIT d'aquest plec**. No obstant això l'adjudicatari podrà sol·licitar que s'elevi a escriptura pública assumint les despeses que se'n derivin.

2. No es podrà desenvolupar l'objecte de la concessió fins que no s'hagi formalitzat prèviament la concessió en document administratiu amb el lliurament de l'espai objecte de la mateixa.

3. La formalització de la concessió mitjançant document administratiu es publicarà, en un termini no superior a 15 dies des del perfeccionament d'aquest, en el Perfil de Contractant.

4. L'adjudicatari es farà càrrec del pagament de l'import dels anuncis i, en general, de totes les despeses que la formalització de la concessió.

III. RÈGIM DE LA CONCESSIÓ OBJECTE DE LICITACIÓ

CLÀUSULA 26. RESPONSABLE DEL CONTRACTE

1. La unitat encarregada del seguiment i execució de la concessió és el Departament de Promoció de l'Empresa i el Comerç i la persona responsable és la cap del mateix, Esther Dalmau Montfor, que li correspon com a funcions les previstes a **l'article 62 de la Llei de Contractes del Sector Públic.**

2. El responsable del contracte no podrà, en cap cas, ni per compte propi ni aliè, intervenir en aquest procediment de contractació com a licitador.

En qualsevol cas, la impossibilitat d'intervenció abastarà les persones jurídiques en quin capital aquell o el seu cònjuge, convivents i/o descendents sobre els que tinguin representació legal ostentin una participació superior al 10% i/o en siguin administradors.

CLÀUSULA 27. CONDICIONS DE LA CONCESSIÓ.

27.1. Lliurament de l'objecte de la concessió.
L'Ajuntament lliurarà l'objecte de la concessió, en el mateix acte de formalització de la concessió demanial mitjançant document administratiu.

27.2. Finalitat de la finca objecte de concessió. Principi de risc i ventura.
El concessionari destinarà la finca únicament a Restaurant-Bar i desenvoluparà l'activitat a risc i ventura del mateix.

27.3. Règim de l'activitat a desenvolupar pel concessionari.
El concessionari haurà d'oferir als usuaris de l'establiment les prestacions pròpies de la activitat de restaurant-bar en els termes establerts al Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives. En tot cas, s'haurà de donar compliment a l'oferta efectuada durant el procés de licitació.

L'horari de l'activitat podrà ser durant tot l'any, d'acord amb la normativa vigent.

27.4. Condicions per a l'inici de l'activitat de restaurant-bar.

27.4.1. Obres i instal·lacions de condicionament del local.

L'adjudicatari ha de completar el condicionament de l'espai destinat a restaurant-bar, i obtenir les preceptives llicències o autoritzacions per a l'exercici de l'activitat i per a l'execució d'obres a efectuar, que en tot cas seran al seu càrrec, segons l'establert a la clàusula **1.2.5.**

L'adjudicatari haurà de presentar davant l'Ajuntament una proposta de les obres i instal·lacions a efectuar per poder valorar l'actuació i, si procedeix, s'haurà de presentar la proposta com a **projecte** per obtenir les corresponents llicències o autoritzacions abans de l'obertura al públic de l'establiment, en el **termini mínim d'un mes** a comptar des de la data d'adjudicació de la concessió.

L'adjudicatari s'obliga i compromet a **iniciar l'execució dels treballs** d'adequació del local del restaurant-bar en un termini **màxim d'un mes**, a comptar des de l'atorgament de les corresponents llicències o autoritzacions.

Un cop finalitzades les obres i instal·lacions en el local del restaurant-bar per part de l'adjudicatari, aquest haurà de justificar mitjançant certificats tècnics i/o factures les inversions efectuades i el seu import per justificar haver donat compliment a l'establert en aquest plec i a l'oferta presentada. S'haurà de posar en **funcionament** l'activitat en un termini **màxim d'un mes a comptar des de la finalització de les d'obres i instal·lacions**.

Una vegada extingida la concessió per qualsevol de les circumstàncies possibles, les obres i instal·lacions incorporades pel concessionari revertiran al patrimoni de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat sense que aquest hagi de satisfer cap tipus d'indemnització per aquest concepte.

27.4.2. Equipament a subministrar per l'adjudicatari.

L'adjudicatari haurà d'aportar els estris i mobiliari que consideri adients per al desenvolupament de l'activitat, en la forma formulada a la seva oferta.

27.5. Facultats d'inspecció.

L'Ajuntament té la potestat d'inspeccionar en tot moment els béns objecte de la concessió administrativa, amb la facultat de dictar ordres per a restablir les condicions exigides, i, si s'escau, imposar penalitats o declarar la revocació de la concessió.

CLÀUSULA 28. PAGAMENT DE L'IMPORT DEL CÀNON

28.1. Cànon de la concessió.
S'estableix un període de carència de tres anys durant els quals no s'abonarà cànon per l'adjudicatari de la concessió.

A partir del quart any de la concessió s'bonarà en concepte de cànon l'import que resulti de la licitació, que serà **actualitzat anualment** amb l'aplicació, per la variació experimentada per l'índex de preus al consum que determini l'institut nacional d'Estadística o organisme que en un futur el pugui substituir.

El concessionari haurà de satisfer al seu càrrec les despeses derivades dels consums d'energia elèctrica, aigua i d'altres subministraments d'aquest caire que puguin consumir-se en l'objecte de la concessió.

En el supòsit que els comptadors de consums d'aigua i d'altres subministraments estiguin contractats a nom de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, el concessionari procedirà a tramitar el canvi de nom del pagador davant de la companyia de subministrament respectiva, sense efectuar canvi de nom dels comptadors.

28.2. Forma de pagament del cànon.
El cànon serà abonat per l'adjudicatari a l'Ajuntament per trimestres vençuts, dins del primer mes corresponent al trimestre següent. L'import del cànon que resulti a abonar a partir del tercer any de vigència de la concessió es prorratejarà pel termini de temps transcorregut des de la data de la formalització de la concessió mitjançant document administratiu.

El retard en més d'un mes o incompliment en el pagament del cànon comportarà l'aplicació del règim de sancions regulat en el present plec, així com l'exigència del deute per via de constrenyiment –en els termes establerts al Reial Decret 939/2005, de 29 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament General de Recaptació -, i arribat el cas, a la revocació de la concessió, sens perjudici de les penalitats i/o sancions que per incompliment contractual puguin derivar-se.

CLÀUSULA 29. TERMINI DE LA CONCESSIÓ

La concessió administrativa per a l'ús privatiu objecte de la present licitació tindrà una vigència de **vint (20) anys,** comptadors a partir de la data de signatura del document administratiu de formalització de la concessió, d'acord amb el previst a l'article 93.2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les Administracions públiques.

Es podran acordar un màxim de dues (2) pròrrogues de quinze (15) anys cadascuna de duració, es a dir fins a arribar als cinquanta (50) anys de durada màxima de la concessió.

Tant el concessionari com l'Ajuntament hauran de comunicar amb sis (6) mesos d'antelació a la finalització dels períodes de vigència de la concessió, la seva decisió de continuar o no amb la concessió.
No obstant això, el concessionari s'obliga amb l'Ajuntament a continuar explotant la concessió després de finalitzar el termini d'aquesta, si així ho acorda l'Ajuntament, fins que no tingui lloc una nova adjudicació o fins que no es resolgui la seva extinció definitiva. Aquesta pròrroga no podrà ser superior a sis (6) mesos.

CLÀUSULA 30. ASSEGURANCES

El concessionari respondrà dels danys i perjudicis que, si s'escau, es produeixin a terceres persones o al mateix Ajuntament de Sant Boi de Llobregat com a conseqüència de l'ús de la finca municipal, així com de l'estat de conservació i de l'incompliment de les normes obligatòries o, en general, de qualsevol accident que es produeixi amb independència de la causa que l'hagi provocat, encara que sigui una causa exterior i aliena. L'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat gaudirà d'una indemnitat total respecte als danys que es puguin produir.

A tal fi el concessionari haurà d'acreditar mantenir, durant la vigència de la concessió, subscrit una pòlissa amb una companyia d'assegurances per tal de cobrir la responsabilitat civil general que garanteixi l'explotació de l'activitat i la locativa per un import mínim de 600.000,00 euros, amb un límit per sinistre de danys corporals de 150.000,00 euros i cada any haurà d'acreditar el pagament de la pòlissa corresponent.

En cas que el capital assegurat no arribés a cobrir les responsabilitats en què pogués incórrer la concessionària, aquesta quedarà exclusivament i personalment obligada a indemnitzar els danys i perjudicis ocasionats.

CLÀUSULA 31. CONSTITUCIÓ D'HIPOTECA SOBRE LA CONCESSIÓ

No s'autoritzarà la constitució d'hipoteca sobre la concessió

CLÀUSULA 32. TRANSMISSIÓ DE LA CONCESSIÓ

1. L'adjudicatari de la concessió podrà transmetre el seu dret a terceres persones, prèvia autorització expressa de l'Ajuntament.

En cap cas podrà ser titular de la concessió aquell en qui concorrin les causes previstes a **l'article 94 de la Llei 33/2003**, de 3 de novembre, de patrimoni de les Administracions públiques.

Per a l'eficàcia de la transmissió caldrà garantir la continuïtat en les activitats en base a les quals es va atorgar inicialment la concessió i el compromís fefaent de compliment del contracte i totes les obligacions derivades del mateix. A tal efecte, el nou titular haurà de dipositar la garantia definitiva i acomplir els requisits exigits al transmetent.

2. Haurà d'acreditar-se la transmissió de la concessió mitjançant presentació del document de formalització i del document acreditatiu d'haver-se liquidat l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentals corresponent.

3. En el cas de societats mercantil no s'entendrà per transmissió del dret la mera transmissió d'accions o participacions o la modificació de l'accionariat de la societat inicialment titular per quantia inferior o igual al 50%.

CLÀUSULA 33. DRETS I OBLIGACIONS DE LES PARTS

33.1. Els drets que assolirà el concessionari són:

1. Gaudir de l'ús privatiu del domini públic destinat a restaurant-bar i dels drets que li atorga la concessió.
2. Ésser assistit per l'Ajuntament per a la resolució dels conflictes que generi la normal utilització del domini públic i bens referits.
3. Percebre dels clients els preus corresponents i fer seus els ingressos obtinguts, essent l'explotació al seu risc i ventura
4. Qualsevol altre dret que com a adjudicatari li reconegui la normativa vigent.

33.2. Les obligacions que assumirà el concessionari són:

1. Donar-se d'alta i estar en tot moment al corrent del règim de cotització de la seguretat social corresponent, tant el titular de la concessió com a titular de l'activitat econòmica a desenvolupar, com de tot el personal a qui contracti o que col·labori amb ell en l'explotació de la mateixa. Expressament, i perquè no hi hagi lloc a confusions, es destaca que en cap cas el personal que col·labori en l'explotació de les esmentada activitat té cap lligam contractual amb la corporació, essent totes les responsabilitats exclusivament del titular de la concessió.

2. Realitzar al seu càrrec les corresponents revisions obligatòries, tant del local com de les instal·lacions per part d'empreses autoritzades.
3. Tenir cura dels estris, maquinària i parament amb què l'establiment estigui dotat, així com realitzar les reparacions necessàries, i si s'escau substituir els elements que calgui per a garantir en tot moment la qualitat dels serveis a prestar.
4. Mantenir en perfecte estat de conservació i neteja el local i els béns de l' objecte de la concessió demanial. En tot cas no podrà realitzar un ús diferent a l'autoritzat per l'Ajuntament.
5. Indemnitzar qualsevol perjudici que es causi a l'Ajuntament per deixar de complir alguna de les obligacions establertes.
6. Complir estrictament les obligacions derivades de l'establert a la normativa sectorial d'aplicació.

CLÀUSULA 34. RÈGIM DISCIPLINARI

Incompliments de l'adjudicatari i sancions a aplicar.
La tipologia de les accions constitutives d'incompliments susceptibles de ser penalitzats s'estructuren en els següents grups:

34.1. Incompliments molt greus.

1. La manca de pagament de les obligacions econòmiques elementals, com ara el pagament de qualsevol de les fraccions del cànon, obligacions d'Hisenda i amb la Seguretat Social respecte al personal al seu càrrec.
2. L'enfrontament físic i la greu desconsideració del titular de la concessió o dels seus dependents envers els clients del servei.
3. La comissió d'actes que afectin molt greument l'activitat que es desenvolupa, com la comissió d'una falta molt greu prevista a la Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives.
4. L'incompliment greu de les normes higiènic sanitàries.
5. La manca de pagament de les despeses que es derivin de l'explotació de l'activitat. durant dos trimestres continuats.
6. La comissió de 2 incompliments greus, dins del període de dos anys.

34.2. Incompliments greus.

1. El tracte incorrecte i la desconsideració per part del concessionari o dels seus dependents envers els clients.
2. L'incompliment de les normes higiènic sanitàries o la manca de revisions obligatòries de les instal·lacions.

3. No complir amb les obligacions de manteniment i neteja de les dependències, llevat que sigui considerat com a molt greu per incidir sobre aspectes higiènic sanitaris.
4. La comissió d'actes que afectin greument l'activitat que es desenvolupa, com la comissió d'una falta greu prevista a la Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives.
5. La manca de pagament de les despeses que es derivin de l'explotació de l'activitat corresponents a un trimestre.
6. La comissió de 3 incompliments lleus, dins del període de dos anys.
7. Qualsevol altre que incideixi greument en la prestació del servei.

34.3. Incompliments lleus.
Es considerarà incompliment lleu l'incompliment de qualsevol de les obligacions assumides sempre que aquestes tinguin una incidència negativa sobre el normal funcionament del bar.

34.4. Sancions.
Les sancions pels incompliments de les obligacions seran imposades atenent a la següent graduació:

1. Per la comissió d'algun incompliment molt greu: la imposició d'una sanció de fins a 6.000,00 € en funció de la gravetat de l'incompliment.
2. Per la comissió d'algun incompliment greu: la imposició d'una sanció de fins a 2.000,00 €.
3. Per la comissió d'algun incompliment lleu: la imposició d'una sanció de fins a 500,00 €.

Per la imposició d'aquestes sancions es donarà audiència a l'adjudicatari perquè manifesti allò que per a la defensa dels seus interessos consideri oportú en el corresponent expedient administratiu.

La imposició d'aquestes sancions es pot realitzar sense perjudici del dret que assisteix a l'Ajuntament d'optar entre la revocació de la concessió –d'acord amb el previst a la clàusula següent-, o la imposició de sancions, i la corresponent reclamació que contra l'adjudicatari es pogués formular per danys i perjudicis.

CLÀUSULA 35. CAUSES D'EXTINCIÓ

35.1. Són causes d'extinció de la concessió.

1. El venciment del seu termini.
2. La desaparició del bé sobre el qual ha estat atorgada la concessió.

3. La desafectació del bé.
4. La renúncia del concessionari.
5. La revocació de la concessió.
6. El mutu acord entre l'Administració i el concessionari.
7. La comissió d'un incompliment molt greu o de dos greus dins del període d'un any qualsevol que sigui la seva tipificació, faculta a l'Ajuntament per declarar la revocació de la concessió.
8. El fet d'incórrer el concessionari en qualsevol de les causes de prohibició per contractar amb l'Administració Pública estipulades a l'article 60 del TRLCAP durant l'execució del contracte.
9. Falta d'autorització prèvia en el casos de transmissió o modificació, per fusió, absorció o escissió de la personalitat jurídica del concessionari.
10. La mort o extinció per dissolució –en el cas de persones jurídiques-, del titular de la concessió. En aquest supòsit, prèvia l'autorització de l'Ajuntament, s'hi podrà subrogar com a concessionari el cònjuge en tot cas o qui tingui vincle de consanguinitat o afinitat fins al segon grau si es justifica la dependència econòmica amb el titular de la concessió.

35.2. Actuacions derivades de l'extinció de la concessió.
En cas d'extinció, el concessionari haurà de deixar lliures i vacus, a disposició de l'Ajuntament, els béns objecte de la concessió, en el termini de **trenta dies des del moment que s'entengui extingida la concessió**. Dintre de l'esmentat termini haurà d'enretirar al seu càrrec tots els elements que no hagin de ser objecte de reversió a favor de l'Ajuntament.

Per al cas d'incomplir aquesta obligació, el concessionari reconeix la potestat de l'Ajuntament d'acordar i executar, per sí mateix, el llançament, amb les despeses causades a càrrec del concessionari i podent fer-les efectives l'Ajuntament amb càrrec a la garantia constituïda.

35.3. Extinció anticipada de la concessió.
Es considera sempre implícita la facultat de l'Ajuntament de resoldre la concessió abans del seu venciment, si ho justifiquen les circumstàncies sobrevingudes d'interès públic. En aquests supòsits, el concessionari ha de ser rescabalat dels danys que se li hagin produït.

En els supòsits d'extinció anticipada de la concessió per desafectació dels béns que en són l'objecte o per revocació de la pròpia concessió (excepte en aquest darrer cas, que la revocació tingui naturalesa sancionadora), el concessionari tindrà dret a ser rescabalat dels danys i perjudicis que se li hagin causat. No obstant, no podrà retardar el seu desallotjament al·legant la circumstància de no haver percebut encara la indemnització que li pertoqui.

35.4. Extinció per expiració del termini.
Per tal d'assegurar la reversió al municipi dels edificis i instal·lacions en perfecte estat de conservació i ús el concessionari haurà de constituir quan faltin dos anys per a l'extinció de la concessió una garantia addicional equivalent al quatre (4) per cent a aplicar a la quantitat establerta per a la determinació de l'import de la garantia definitiva fixada al present plec. En el supòsit que es procedeixi a la pròrroga de la concessió aquesta garantia serà retornada havent-se de constituir de nou quan faltin dos anys per a l'extinció i així successivament fins a arribar al termini màxim de vigència de la concessió.

En cas d'extinció per expiració del termini, l'Ajuntament designarà, com a mínim un any abans de l'expiració, els tècnics que hauran de controlar l'estat dels béns concedits, les construccions i les instal·lacions que hagin de revertir a l'Ajuntament, i que indicaran al concessionari les reparacions que calgui efectuar per a què la reversió s'efectuï amb tots els béns en perfectes condicions de manteniment. El concessionari haurà d'efectuar aquestes reparacions al seu càrrec i, cas de no fer-ho, ho farà l'Ajuntament a càrrec del concessionari un cop revertida la concessió.

35.5. Normes d'aplicació en tots els supòsits d'extinció.
En el moment de lliurament de la possessió a l'Ajuntament , el concessionari haurà de lliurar els béns objecte de la concessió, les construccions i instal·lacions i qualsevol altre element que hagi de ser objecte de reversió, en perfecte estat de conservació. Quant als béns –maquinària, estris i mobiliari auxiliar-, incorporats pel concessionari l'Ajuntament podrà optar entre indemnitzar el valor d'aquests béns, tenint en compte el temps restant de la seva amortització, o bé deixar que l'adjudicatari disposi dels mateixos. Als efectes de quantificar aquesta possible indemnització, caldrà que l'adjudicatari conservi les factures de compra i les dades tècniques corresponents.

Les reparacions que s'hagin d'efectuar per l'incompliment d'aquesta obligació seran realitzades per l'Ajuntament a càrrec del concessionari, i el seu import deduït de la garantia, prèviament a la seva devolució. De la restitució de la possessió a l'Ajuntament se n'aixecarà acta, que també signarà el concessionari si hi concorre, en la qual s'especificaran les reparacions que s'hagin de realitzar en els béns restituïts i revertits.

Un cop restituïts els béns i, en el seu cas, efectuades les reparacions, l'Ajuntament retornarà al concessionari la garantia constituïda o el residu que correspongui, dintre del termini de tres mesos.

IV. PRERROGATIVES DE L'ADMINISTRACIÓ, JURISDICCIÓ I RECURSOS.

CLÀUSULA 36. PRERROGATIVES DE L'ADMINISTRACIÓ

Correspon a l'òrgan de contractació les prerrogatives d'interpretar la documentació que regeix la concessió demanial, resoldre els dubtes que plantegi el seu compliment, modificar-lo per raons d'interès públic, declarar la responsabilitat imputable al concessionari, acordar la seva resolució i determinar els efectes d'aquesta, dins dels límits i amb subjecció als requisits i efectes establerts a la normativa aplicable.

CLÀUSULA 37. ÀMBIT JURISDICCIONAL

Les qüestions litigioses sorgides en relació a la preparació i adjudicació de la concessió, així com les relacionades amb la interpretació, modificació, compliment, extinció i efectes de la mateixa seran resoltes pels òrgans de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Signat electrònicament
ESTHER DALMAU MONFORT
Data 04/12/2023

Esther Dalmau Monfort
Cap del Departament de Promoció de l'Empresa i el Comerç.

NELIDA DEL CARMEN SILVA MOSCOSO - DNI 36975109X (TCAT)
Firmado digitalmente por NELIDA DEL CARMEN SILVA MOSCOSO - DNI 36975109X (TCAT)
Fecha: 2023.12.05 10:14:39 +01'00'

Nèlida Silva Moscoso
Cap de la Unitat de Gestió Patrimonial

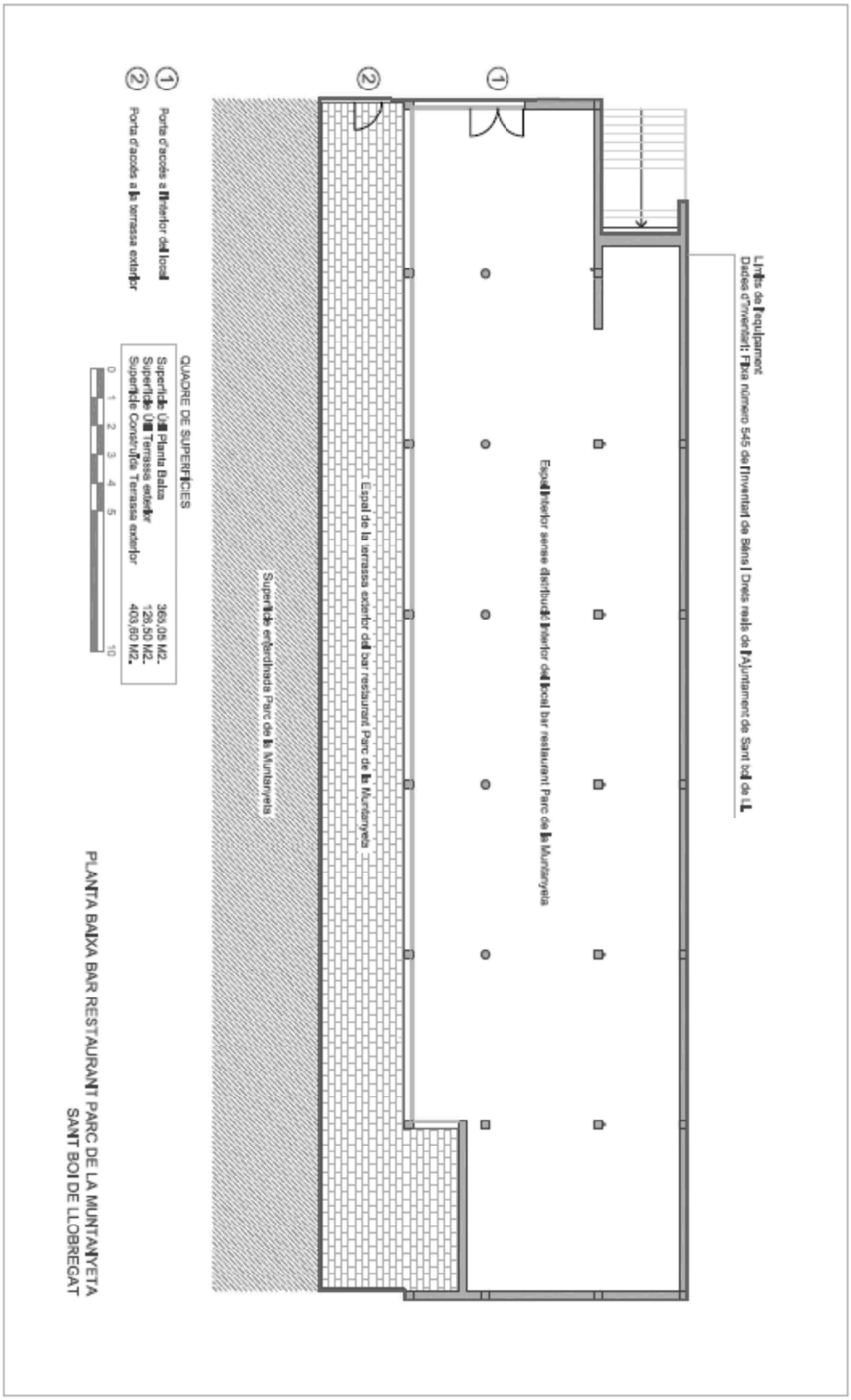
Vist i plau,

Fecha: 2023.12.05 11:47:22 +01'00'

Ramon López Heredia
Secretari General Accidental,

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

Annex número U: Plànol d'emplaçament de l'establiment.



AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

Annex número DOS: Informe emès en data 10/05/2023 per la unitat de llicències d'activitats, respecte a l'estat del local i instal·lacions i actuacions a efectuar per a la seva regularització per part de l'adjudicatari.

AJUNTAMENT DE
SANT BOI DE LLOBREGAT

Àrea de Ciutat Sostenible i Saludable
Pl. Ajuntament, núm. 1
08830 Sant Boi (Barcelona)
Tel. 93 635 12 00
http://www.santboi.cat

INFORME TÈCNIC DE LA UNITAT DE LLICÈNCIES D'ACTIVITATS

Activitat: Bar-Restaurant al costat del Llac de la Muntanyeta.
Adreça: Ronda Sant Ramon, 157, de Sant Boi de Llobregat.

- Antecedents:

Es va realitzar visita el dilluns 24 de maig de 2021 a les instal·lacions del bar-restaurant del costat del Llac de la Muntanyeta, a la Ronda Sant Ramon, 157, de Sant Boi de Llobregat.

Aquesta activitat disposa d'un expedient existent a la Unitat de Llicències d'Activitats, concretament l'expedient X207/2007/0100 (Transf 760) a nom de Joseph's Coffee, SL, com a restaurant-bar musical amb espectacle de música en viu amb una superfície útil interior aproximada de 330 m^2 i 135 m^2 de terrassa exterior. L'activitat es troba fora d'ús des de fa uns anys.

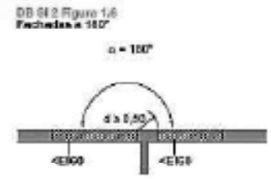
La visita es realitza amb companys d'altres Departaments de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat: el Sergi Garreta, l'Esther Dalmau i la Mireia Mitjans.

La visita es realitza a requeriment del Departament de Promoció de la Ciutat ja que es desitja tenir una imatge de l'estat real de l'activitat i de la normativa tècnica aplicable per poder fer un nou concurs per a una nova concessió en el que s'indicaran les condicions o premisses a realitzar per a poder exercir l'activitat de bar-restaurant.

Realitzada la visita a l'establiment s'indiquen les condicions tècniques que es consideren rellevants per la possible legalització en un futur d'una activitat de restauració.

- Sectorització de l'establiment

L'establiment ha d'estar perimetralment sectoritzat respecte el local colindant on es troba la sala tècnica d'instal·lacions de les piscines, donant compliment al punt 1 de la secció SI2 del CTE DB SI.



Tanmateix, caldrà sectoritzar internament la cuina i el/els magatzems de l'establiment en cas que siguin locals de risc especial, amb parets perimetrals R90 i

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

EI90 (si tracta d'una cuina o magatzem de risc especial baix); R120 i EI120 (si tracta d'una cuina o magatzem de risc especial mig), o R180 i EI180 (si es tracta d'una cuina o magatzem de risc especial alt).

- Estructura del bar-restaurant:

L'edifici disposa d'estructura de formigó armat i murs exteriors de formigó "in situ". Pilars de formigó i sostre estructural reticular de formigó, per la qual cosa, es considera que, en principi, compleix sobradament amb les exigències pel que fa a estabilitat al foc REI-90 minuts (elements compartimentadors) i EI-90 (elements estructurals sense funció compartimentadora).

- Ocupació associada i nombre de serveis higiènics necessaris:

Tenint en compte l'actual configuració de l'establiment i malgrat les possibles obres de redistribució que es puguin portar a terme, a nivell orientatiu, no vinculant i totalment aproximat, l'establiment disposa les següents superfícies i ocupació (que hauran de ser calculades novament amb la distribució definitiva):

Espai	Superfície aprox	Ràtio (CTE DB SI)	Ocupació
Zona de públic (taules a interior)	220 m²	1 persona/1,5 m²	147
Cuina	40 m²	1 persona/10 m²	4
Magatzems i altres	30 m²	1 persona/40 m²	1
Serveis i zones sense ocupació associada	35 m²	Sense ocupació associada	-----
Terrassa (taules a exterior)	135 m²	1 persona/1,5 m²	90
Superfície total interior aproximada	325 m²		**Ocupació interior: 152 pers**
Superfície total aproximada	460 m²		**Ocupació total: 242 pers**

Amb aquesta ocupació, l'establiment ha de disposar d'un total de 2 rentamans i 6 wàters segons l'article 47 del Decret 112/2010. D'aquests un haurà d'estar adaptat per persones amb mobilitat reduïda.

- Evacuació:

Hi haurà d'haver passadissos d'evacuació a la sala d'1m d'amplada. Hi haurà d'haver també mínim 2 sortides d'evacuació amb portes de mínim 0,80 m d'amplada.
Els recorreguts d'evacuació de l'establiment no poden superar els 25 m de distància d'evacuació. Les portes de sortida situades als recorreguts d'evacuació, obriran en el sentit de l'evacuació.

- Requisits específics per a la zona de cuina

Es desconeix la potència que s'instal·larà a la cuina. En qualsevol cas si es disposa d'una potència instal·lada d'entre 20 i 30 kW, es considerarà local de risc especial baix, si es disposa d'una potència instal·lada superior a 30 kW i fins a 50 kW, es considerarà local de risc especial mig i, si es disposa d'una potència instal·lada superior a 50 kW es considerarà local de risc especial alt.
Per a la determinació de la potència instal·lada, només es consideraran els aparells directament destinats a la preparació d'aliments i susceptibles de provocar ignició.

Codi Segur de Verificació (CSV): 146142426116531247O4 - Url: https://seu.santboi.cat/validacio

Les fregidores i paelles basculants es computaran a raó de 1 kW per cada litre de capacitat, independentment de la potència que tinguin.
Si la cuina es protegeix amb un sistema automàtic d'extinció no tindrà la consideració de local de risc especial.
En qualsevol cas si es sobrepassen els 50 kW de potencia instal·lada a la cuina, caldrà protegir la instal·lació amb un sistema automàtic d'extinció.

El sistema d'extracció de fum de qualsevol cuina que disposi de 20 kW de potencia instal·lada o més, haurà d'acomplir el següent:

- Les campanes hauran d'estar separades com a mínim 50 cm de qualsevol material que no sigui A1.
- El conducte de la cuina ha de ser independent de qualsevol extracció o ventilació. Han de disposar de registres per a la inspecció i neteja als canvis de direcció amb angles majors de 30º i cada 3 m com a màxim de tram horitzontal. Si el conducte transcorre per façana, a menys de 1,50 m de distància de zones de la mateixa que no siguin com a mínim EI30, o balcons o terrasses o forats practicables, el conducte haurà de tenir una classificació EI-30.
- No hi ha d'haver comportes tallafoc a l'interior dels conductes d'extracció de les cuines.
- Els filtres han d'estar separats dels focus d'escalfor més de 1,20 m si es tracta d'una cuina de gas o parrilla i més de 0,50 m si són d'un altre tipus. Han de ser fàcilment accessibles i desmuntables per poder-los netejar, han de tenir una inclinació superior a 45º i disposar d'una safata de recollida de greixos/olis que les condueixi fins a un recipient tancat de com a màxim 3 litres.
- Els ventiladors d'extracció de les cuines de risc especial (≥20 kW) hauran de disposar de característiques F_{400} 90.

El bar-restaurant si disposa de planxa, forn, cuina, fregidora, parrilla o barbacoa, rostidora o aparells assimilables, hauran d'efectuar l'evacuació de fums i bafs mitjançant ventilador i xemeneia o conducte metàl·lic que vagi de la campana extractora fins a l'espai exterior de la coberta de l'edifici.
Tots aquests aparells, susceptibles de produir olors, caldrà situar-los sota la campana extractora de la cuina.
Els forns elèctrics de fins a 10 kW de potencia que en qualsevol cas disposin de condensadora de bafs, i les torradores, sandvitxeres i/o microones de tipus domèstic, resten exempts d'haver de complir la prescripció anterior. No obstant, si es produeixen olors ocasionats pels aparells citats anteriorment, s'hauran de disposar sistemes d'aspiració i depuració de fums i bafs i minimitzar les possibles molèsties a tercers derivades de les olors.

La boca d'expulsió de l'extracció de la cuina del bar-restaurant que ha d'anar fins a la coberta de l'edifici, haurà de complir les següents especificacions:

- Estar situada 3 m per sobre del darrer forjat horitzontal transitable i a una distància de 10 m mesurats des del l'eix central del conducte de qualsevol línia de façana i/o espai on pugui haver permanència de persones de forma habitual.
- Estar situada 2,5 m per sobre del darrer forjat no transitable de l'edificació més alta situada a una distància de 10 m mesurats des de l'eix central del conducte o xemeneia.

Codi Segur de Verificació (CSV): 146142426111653124704 - Url: https://seu.santboi.cat/validacio

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

- Reacció al foc dels recobriments

Els recobriments dels terres han de disposar de característiques E_{fl}, i els de parets i sostres C-s2,d0. En qualsevol cas caldrà presentar certificat d'instal·lació i assaig de tots els materials de recobriment acreditant la seva reacció al foc.

- Accessibilitat

Davant i darrera de cada porta s'ha de poder inscriure un cercle de 1,50 m d'amplada per a persones amb mobilitat reduïda.
També caldrà disposar d'una cambra higiènica adaptada.

- Protecció activa contra incendis:

El bar-restaurant haurà de disposar d'extintors d'eficàcia 21A-113B de manera que hi hagi 15 m de recorregut màxim des de qualsevol origen d'evacuació fins a un extintor.
Si la cuina és de risc especial (≥ 20 kW de potencia), haurà de disposar d'extintor d'eficàcia 21A-113B
Al costat del quadre elèctric hi haurà d'haver un extintor de CO_2.
En cas de que la cuina disposi d'una potencia > a 50 kW caldrà que disposi de boca d'incendi equipada de 45.
En cas de que la cuina es protegeixi amb un sistema automàtic d'extinció, deixarà de tenir la consideració de local de risc especial.
Els equips manuals de protecció contra incendis instal·lats hauran d'estar també correctament senyalitzats.
Caldrà senyalitzar els recorreguts i sortida d'evacuació.
S'ha comprovat que l'establiment disposa d'un hidrant públic situat a menys de 100 m de distància. L'hidrant més proper es troba a la Ronda Sant Ramon, cantonada amb el carrer Francesc Layret.
Caldrà disposar d'un contracte de manteniment dels equips de protecció contra incendis que normativament hagi de disposar l'establiment i realitzar les revisions oportunes que marca el RD 513/2017.

- Requisits en matèria de sanitat i higiene:

El tècnic que subscriu aquest informe no disposa de competències en temes de salut i higiene alimentàries, en cas de voler conèixer els requisits necessaris a acomplir en aquest aspecte caldria contactar amb la Sílvia Vidal com a cap del Departament de Salut Pública de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Cal que l'establiment disposi d'un contracte manteniment de la xemeneia, tal i com s'estableix al CTE DB HS Secció 3 Qualitat de l'aire interior, Punt 7 Manteniment i Conservació.

- Possibilitat de taules a l'exterior del bar-restaurant:

Respecte al fet de poder disposar de taules a l'exterior, l'establiment disposa d'una terrassa exterior d'aproximadament 135 m2, amb la possibilitat de disposar de taules pel públic, amb una ocupació aproximada de 90 persones.

Codi Segur de Verificació (CSV): 14614242611653124704 - Url: https://seu.santboi.cat/validacio

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

- Sorolls:

Segons la vigent Ordenança reguladora de sorolls de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, l'activitat estaria classificada com a:

- Grup III: Si disposa d'elements de reproducció sonora (televisor, ni cadena de fil musical, ...).
- Grup IV: Si no disposa de cap element de reproducció sonora (ni televisor, ni cadena de fil musical, ...).

Cal que l'establiment aporti estudi d'aïllament acústic real ($D_{nT,A}$) amb font de reproducció sonora de soroll rosa que garanteixi el següent aïllament mínim

	$D_{nT,A}$, dB(A)	
Classificació	Horari diürn i vespre (7:00 h i 23:00 h)	Horari nocturn (23:00 h i 7:00 h)*
Grup III	59 dB(A)	64 dB(A)
Grup IV	54 dB(A)	59 dB(A)

(*) En tot cas, i independentment de l'horari de funcionament de l'activitat, els establiments oberts al públic, els espectacles públics i les activitats recreatives sotmeses a la Llei 11/2009, del 6 de juliol, hauran de complir amb els valors mínims d'aïllament establerts per l'horari nocturn.

Aquest estudi a poder ser hauria d'estar realitzat per una Entitat de Prevenció a la Contaminació Acústica (EPCA) o, per un tècnic responsable que disposi de coneixements suficients per realitzar aquest estudi.

- Coberta:

L'establiment disposa d'una coberta transitable i amb accés des de la via pública, on s'ubiquen una sèrie d'espais per les instal·lacions: el quadre general de distribució, els aires acondicionats, el recinte per les xemeneies de l'establiment, ...
La coberta podria utilitzar-se també per la col·locació d'una instal·lació d'energia solar fotovoltaica, malgrat caldria protegir-la perimetralment, donat que actualment és de molt fàcil accés des de la via pública.

Sobre la possibilitat d'utilitzar la coberta com a zona de taules pel públic, com a tècnica del Departament de Llicències no soc competent per determinar si és factible la utilització de la coberta amb aquesta finalitat (caldria valorar-ho a nivell urbanístic, de solidesa de l'estructura, ...), però sí que podem determinar les condicions que hauria de complir la coberta per ser utilitzada amb aquesta finalitat, en cas que l'ús sigui admissible i l'estructura ho permeti. En aquest sentit, caldria:

- Determinar l'ocupació addicional que suposaria disposar de zona de taules pel públic a la coberta, tenint en compte que el CTE estableix un ràtio de 1 persona/1,5 m^2
- Determinar el nombre de lavabos addicionals necessaris corresponents a aquest augment d'aforament
- Complir els requisits que marca el CTE pel que fa a evacuació dels ocupants de la coberta.
- Complir les TAAC pel que fa a l'accessibilitat de persones amb discapacitat a aquesta zona.

Tanmateix, d'acord amb la Llei 3/2010, cal tenir en compte que els establiments de pública concurrència amb més de 500 m2 necessiten un informe previ de Bombers i una acta de comprovació favorable emesa per una entitat de control sobre el compliment de les condicions de protecció contra incendis de l'establiment

Codi Segur de Verificació (CSV): 146142426116531247O4 - Url: https://seu.santboi.cat/validacio

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

- Altres:

Caldrà disposar de les legalitzacions de les següents instal·lacions: baixa tensió, climatització i gas natural.

Caldrà disposar de l'assegurança de responsabilitat civil.

Caldrà disposar de la documentació acreditativa conforme gestiona els residus mitjançant el servei municipal de recollida o gestor privat. Així com la documentació acreditativa per la recollida d'olis residuals de la cuina.

A Sant Boi de Llobregat, a 10 de maig de 2023

Signat electrònicament
ANGELA VICO FERRE

Data 10/05/2023

Codi Segur de Verificació (CSV): 14614242611653124704 - Url: https://seu.santboi.cat/validacio

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

Annex número TRES: Informe emès en data 29/11/2023, pel Servei de Planificació referent a condicions urbanístic i valoració.

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

Àrea Model de Ciutat
Servei de Planificació i Model de Ciutat
Pl. Ajuntament, 1
08830 Sant Boi (Barcelona)
Tel. 93 635 12 00
Fax 93 630 18 56

Assumpte:	***VALORACIÓ DE MÍNIMS NECESSARIS A SATISFER PER LA CONCESSIÓ DEMANIAL PER A L'ÚS PRIVATIU I LA EXPLOTACIÓ DEL BAR-RESTAURANT DE LA MUNTANYETA***
Emplaçament:	Ronda de Sant Ramon, número 157 (08830) Sant Boi de Llobregat
Referència cadastral:	Constitueix una part de la major finca amb referència cadastral 9671317DF1797A0001Z0
Dades registrals:	Finca número 50.361 inscrita al Registre de la Propietat de Sant Boi al volum 1982 llibre 1.316 foli 117
Dades d'inventari:	Es correspon amb la fitxa número 545 de l'Inventari de Béns i Drets Reals de l'ajuntament, amb la qualificació jurídica de bé de domini públic
Qualificació urbanística:	Sistema d'equipaments públics

L'arquitecte sotasignat, en relació amb l'assumpte de referència, un cop analitzada la documentació de què disposa, emeto el següent informe a petició de la Unitat de Patrimoni i Logística de l'ajuntament de Sant Boi del Llobregat .

INFORME

1. ANTECEDENTS DE DRET

1.1 Pla General Metropolità de Barcelona (PGM-76) amb aprovació del per part de la Comissió provincial d'Urbanisme en data 14 de juliol de 1976 amb publicació al DOGC de data 17 de juliol de 1976.

1.2 Modificació de la delimitació de la trama urbana consolidada de Sant Boi de Llobregat amb aprovació definitiva de data 23/03/2011 pel Director General d'Urbanisme i publicació al DOGC de data 30/03/2011.

1.3 Pla especial urbanístic de parc urbà i equipaments del sector la Muntanyeta (modificació) amb aprovació definitiva de data 22/09/2005 i publicació al DOGC de data 20/01/2006.

1.4 Pla especial del parc urbà i d'equipaments del Sector la Muntanyeta (2a modificació) amb aprovació definitiva de data 18/10/2007 i publicació al DOGC de data 19/03/2008.

1.5 Pla especial de parc urbà i equipaments del sector la Muntanyeta (tercera modificació puntual) amb aprovació definitiva de data 4/08/2016 i publicació al DOGC de data 1/09/2016.

1.6 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. (en endavant LUC)

1.7 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana. ,(en endavant LS 7/2015)

1.8 Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, amb les modificacions introduïdes per la Ley 8/2012, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (en endavant RVLS 2011).

Codi Segur de Verificació (CSV): 145141672762210527 43 - Url: https://seu.santboi.cat/validacio

1.9 Decreto 3588/1964, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio del Estado, texto articulado aprobado por Decreto 1032/1964, de 15 de abril.

1.10 Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

1.11 Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals. (en endavant RPEL).

1.12 Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. (en endavant TRLMRLC)

1.13 Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local

1.14 Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales

1.15 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

2. ANTECEDENTS DE FET DE L'EQUIPAMENT

L'objecte de la futura concessió administrativa és l'ús privatiu del domini públic, consistent en un edifici destinat a l'activitat de restaurant-bar situat al Parc de la Muntanyeta, Ronda Sant Ramon, número 157 de Sant Boi de Llobregat.

El concessionari podrà disposar tant de l'interior del local com de la terrassa que afronta així com dret d'accés a la part superior pel manteniment de les instal·lacions emplaçades en coberta.

A origen, a principis de la dècada dels dos mil, i d'acord amb el Projecte d'execució del Parc de la Muntanyeta (3a fase), el cost d'execució material d'aquest edifici fou de **530.159,00 €.** (IVA inclòs).

Al llarg dels anys ha estat en servei de manera interropunda en diferents concessions administratives que sempre han sostingut l'ús pel qual es va concebre: bar-restaurant en diferents polítiques de gestió comercial.



L'any 2.018 la Junta de Govern Local va aprovar un avantprojecte d'augmentar la superficie de bany i d'increment de les platges de les piscines veïnes.

L'execució d'aquest projecte va comportar una afectació sobre l'equipament objecte d'informe doncs va alterar no sols les superfícies del recinte tancat sinó també la seva configuració morfològica tenint especial incidència sobre la terrassa que ha passat de ser un cos volant sobre el llac a una terrassa tancada, protegida i millorada respecte de les necessitats que es devenguen de la reglamentació en matèria d'incendis.

Finalment, l'any 2.023 mitjançant un projecte redactat pel AMB acollit al Pla de Sostenibilitat Ambiental, compartit entre ajuntaments i AMB, es redacta i tramita el projecte de Subministrament de noves fusteries

Codi Segur de Verificació (CSV): 1451416727622052743 - Url: https://seu.santboi.cat/validacio

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

exteriors per aquest equipament amb l'objectiu de millorar la seva eficiència energètica amb un pressupost per contracta de **108.377,98 €** (IVA inclòs).

3. INFORME

3.1 Descripció de l'immoble:

Bar- restaurant situat al Parc de la Muntanyeta, Ronda Sant Ramon, número 157 de Sant Boi de Llobregat:



Qualificació Urbanística:



7b, Sistema d'equipament

PEU d'ordenació d'usos



L'establiment objecte d'estudi es troba emplaçat al municipi de Sant Boi de Llobregat en sòl urbà encabit dins la TUC a la zona de tolerància d'usos segona. És més, el Pla especial urbanístic d'ordenació d'usos vigent (Sisena modificació) exclou la zona dels eixos de la Zona comercial de nivell 1 ni 2 de l'eix comercial romanent el sector en puritat, allunyat de l'àrea establerta per aquesta delimitació.

A nivell contextual, l'àmbit comercial immediat és el constituït pels escassos locals preexistents al Barri de Camps Blancs i immediacions, concloent doncs que l'oferta

Codi Segur de Verificació (CSV): 146141672762210527 43 - Url: https://seusantboi.cat/validacio

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

comercial és escassa.

Finalitat: Patrimonial – Valoració per a la concessió administrativa

Descripció del bé immoble segons el seu estat al moment de l'emissió: Edificació aïllada, semi-soterrada i adossada al llac de formes rectangulars i que es situa donant front amb una façana sud-oest completament cega a la Ronda Sant Ramón, de Sant Boi de Llobregat.

Finca pendenta de regularització al Registre de la Propietat

A l'edifici s'hi accedeix per la seva façana Sud-est i disposa d'un espai de forma allargada. Paral·lel al restaurant al darrera es situa amb una zona d'office. Davant el restaurant es situa una terrassa tancada. Al fons, tocant a la façana nord-oest es situen els magatzems. La coberta de l'edifici és plana transitable, on només sobresurten els badalots que protegeixen les sortides de les escales juntament amb les reserves d'espai per instal·lacions. Aquestes espais estan degudament tancats per a ús exclusivament d'accés a les instal·lacions.

La superfície útil 365,05 m2 i una terrassa exterior de 126,50m2 .

La superfície construïda 403,60 m2 i una terrassa exterior de 126,50m2 .

Referència cadastral Constitueix una part de la major finca amb referència cadastral 9671317DF1797A0001Z0

Dades registrals Finca número 50.361 inscrita al Registre de la Propietat de Sant Boi al volum 1982 llibre 1.316 foli 117 pendenta de regularització de les modificacions executades al Registre.

Dades d'inventari Es correspon amb la fitxa número 545 de l'inventari de Béns i Drets Reals de l'ajuntament, amb la qualificació jurídica de bé de domini públic igualment pendenta de modificació.

Qualificació urbanística Sistema d'equipament públic – sòl de domini públic.

S'adjunta reportatge fotogràfic de l'estat en què es troba l'equipament al moment de l'emissió del present informe



Exterior- Porta d'accés



Exterior - Terrassa privativa

Codi Segur de Verificació (CSV): 1451416727622105274 3 - Url: https://seu.santboi.cat/validacsv

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT



Exterior- Tancament de l'accés a la coberta



Exterior- Tancament de l'accés a la coberta



Interior: zona de bar



Interior: zona de bar



Interior: menjador



Interior: menjador

Codi Segur de Verificació (CSV): 14814167276221052743 - Url: https://seuelectronica.santboi.cat/validacio



Zona intermitja cuina / terrassa



Accés a terrassa exterior



Interior: Cuina



Interior: Cuina

3.2 Incidències:

A nivell d'incidències relatives a l'estat actual, val a assenyalar que amb independència de la necessària futur llicència d'obres i instal·lacions d'acondicionament del local a l'explotació privativa de qui en resulti adjudicatari, es dóna trasllat que :

3.2.1 Les instal·lacions de clima i gas actuals requereixen la tramitació d'expedients de legalització així com quantes obres i/o instal·lacions associades comporti per arribar a tal finalitat.
3.2.2 Igualment l'edifici presenta, per simple observació, diversitat de desperfectes menors a nivell d'acabats que requereixen de reparació (peces del fals sostre trencats, paviments aixecats, instal·lacions deteriorades, endolls i mecanismes del serveis en mal estat de conservació...)

4. DATA DE VALORACIÓ

Novembre de 2023. De conformitat amb l'establert per la ECO 805, la vigència de la valoració és de sis mesos.

Codi Segur de Verificació (CSV): 1451416727622105274 3 - Url: https://seu.santboi.cat/validacio

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

5. CRITERIS DE VALORACIÓ

Premisses de treball

Segons informe de data 28/11/2023 del Departament de Gestió de Projectes municipals, s'ha considerat que aquest equipament municipal requereix una inversió en obra de reforma i acondicionament d'instal·lacions de per un valor de **300.000€** com a capital de mínims per tal d'adequar-lo a l'ús sense comptar ni equipament mobiliari ni les instal·lacions mòbils de l'equip de cuina. Repartit en 160.000€ obra i 140.000 instal.lacions. Tot valorant millores en increments respecte d'aquest import al Plec de condicions de la futura concessió.

Alhora, es planteja una concessió administrativa per una durada de **20 anys prorrogable a 50 anys** segons el detall de les conclusions.

Criteris de valoració de la finca a concessionar

L'article 35 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estableix uns criteris generals per a la valoració d'immobles que específicament per al règim de concessió diu:

> *(...) "4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación"(...)*

Per tant, des de la perspectiva urbanística, els sols de qualificació d'equipament públic no tenen aprofitament privat, i en qualsevol cas per la seva obtenció caldrà valorar-los estrictament com qualsevol altre Sistema que no es trobi inclòs en un polígon d'actuació, aplicant doncs l'alternativa expropiatòria i per tant , fer servir la LS.

Altrament, , l'article 65 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, diu:

> *(...)El proyecto, redactado por la (...), contendrá los siguientes datos y documentos y los demás que determinare aquélla:*
> *(...)a) **Valoración de la parte de dominio público que se hubiere de ocupar, como si se tratare de bienes de propiedad privada. (...)***

Circumstància que necessàriament ens remet a fer servir la ECO. Arribats a aquest punt, la ECO al seu article 54 ens determina com s'ha de valorar una concessió.

Codi Segur de Verificació (CSV): 14514167276221052743 - Url: https://seu.santboi.cat/ValidaCsv

*7. **Para valorar un edificio o elemento de edificio construido** o a construir para la hipótesis de edificio terminado sobre los que está constituida una concesión administrativa, se podrá elegir cualquiera de los procedimientos indicados en las letras siguientes:*

a) Se aplicarán, en función del tipo de inmueble y de la finalidad de tasación, el artículo 45. Del valor así obtenido se restará:

i) El valor actual de los pagos a efectuar al concedente.

ii) El valor actual de reversión calculado de acuerdo con el artículo 31.3 en la fecha de extinción de la concesión administrativa."

Així doncs, el mètode que s'escau per a la valoració de la concessió és l'assenyalat a l'apartat a). Es procedeix doncs a la valoració de l'article 45 de referència:

"Artículo 45. Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario.

El valor de tasación de edificios y elementos de edificios para finalidades comprendidas en la letra a) del artículo 2 de esta Orden será el valor hipotecario; para su determinación se seguirán las siguientes reglas:

2. En los inmuebles terminados: (..)

a) En los inmuebles ligados a una actividad económica se calcularán el valor por comparación, en su caso ajustado y, cuando sea posible, el valor por actualización, y el valor de reemplazamiento neto, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos. En el cálculo del valor por actualización se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 30 de esta Orden, salvo cuando el inmueble esté arrendado en la fecha de la tasación en cuyo caso podrá seguirse lo previsto en el artículo 28 o, si no existiera un mercado de alquileres que cumpla los requisitos previstos en el artículo 25.1.a) de esta Orden, lo previsto en su artículo 29.

Dels tres supòsits d'aquest article es considera escaient per a l'objecte de valoració l'apartat a) doncs l'activitat exercida a les instal·lacions públiques té un caràcter econòmic. Per tant, es procedirà a calcular els valors pels mètodes de :

-Comparació.
-Reemplaçament net
-Actualització de rendes

Mètode de comparació

Valor pel mètode de comparació de concessions simultànies en el temps i dins una zona geogràfica de proximitat dins l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

L'article 54.5 de l'ordre ECO 805 estableix el següent:

"Sin perjuicio de lo señalado en los números anteriores cuando existan datos suficientes sobre transacciones de inmuebles en concesión administrativa, o de concesiones administrativas o de terrenos afectados por concesiones administrativas, en condiciones

Codi Segur de Verificació (CSV): 1461167276221052743 - Url: https://seu.santboi.cat/validacio

> *similares al que se valora, se podrá utilizar el método de comparación, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 22 (procedimiento de cálculo del valor por comparación) de esta Orden."*

En atenció a l'establert per aquest precepte normatiu es passa a estudiar diferents concessions administratives materialitzades en diferents municipis amb criteris de proximitat de Catalunya per mirar de catalogar-les i concloure uns trets comuns que ajudin a recolzar les conclusions de l'informe dins un mercat de mostres de concessions administratives

Aquest exercici comparatiu dissortadament no arriba als mínims de mostres establertes per normativa per a poder ser efectiu i a més a més, tampoc no són mostres directament comparables. Cal tenir-ne sis mostres per norma i només en trobem quatre per tant, cal prendre aquest exercici com un identificador de la realitat del mercat però no com valor de càlcul.

Taula 3. Comparació de cànons de diferents concessions similars

Data		Font	Entitat	Concessió										
Data	1er semestre 2023	PCAI PCT	Universitat	Barcelona	Restaurant UPC informàtica	200	615.75	250.000		10 anys	691.340,40		4.000,00	20,00
	1er semestre 2023	PCAI PCT	Ajuntament	Pla de Lladrengall	Restaurant Centre Lleure Cultural	208	282.97	328.000		2 anys		(8.333,33)	3.760,26	18,08
	1er semestre 2023	PCAI PCT	Ajuntament	Barcelona	Restaurant Castell Montjuic	327,1	50	200,0		4 any	450.000,00	25.000,00		
Zona	1er semestre 2023	PCAI PCT	Ajuntament	St Vicenç dels Horts	Restaurant Centre Cultural	120,00	50	110,00		4 anys	168.391,00	3.224,40	756,45	5,02
			Ajuntament	Sant Boi	Restaurant del Bar	339,7	163,6	600				16.666,00	1.276,00	3,76
Zona	1er semestre 2023	PCAI PCT	Generalitat	Serveis Socials Id 20 88	C.C.T. St. Cebrià-restaurant Centre Cívic					4 mesos	497.750,00	600,00	66,67	

Es conclouen tres tendències específiques amb les concessions de restaurants.

Per una banda, hi ha una primera franja de mercat vinculat a una línia de negoci destacable. És el cas de les tres primeres. Una de les característiques és que dues d'elles introdueixen un cànon variable en funció del volum de negoci demostrable en tant per cent fugint quan poden, del cànon fixe. Els valors de mínims a nivell de cànon en repercussió per m2 i mes, oscil·len entre els 15€/m2/mes i els 5,75€/m2/mes. Val assenyalar que ni el restaurant de la Universitat d'informàtica ni el del castell de Montjuic són comparables amb la situació de la mostra objecte de valoració la primera per la forta demanda i la segona, per tractar-se d'un destí turístic remarcable. El tercer element, Cèntric espai cultural del Prat tampoc no és comparable doncs ni l'entorn urbà ni els usos vinculats de l'equipament on es troba res tenen a veure amb l'equipament santboià raó per la qual les ratios fan la funció de delimitar topalls a l'alça.

La tercera franja de les mostres simultànies publicades al portal de contractació de la Generalitat, és bàsicament la concessió per lots de restaurant-cafeteries dins principalment de Centres cívics dels Serveis socials de la Generalitat en per a diferents municipis. Dins els supòsits de treball, es compta amb la vulnerabilitat dels concessionants circumstància que porta el valor del cànon a quantitats molt reduïdes.

I finalment, la segona franja, l'equiparable amb la mostra objecte d'informe, es la concessió del Restaurant cafeteria del Centre cultural de Sant Vicenç dels Horts tot i que per l'escassa quantitat de mostres assimilables trobades no serveix per emprar el mètode de comparació però si, orienta el resultat oscil.lant probablement oscil·larà al voltant 6€ a 10€/m2/mes tot tenint en compte que la inversió inicial a executar per l'adjudicatari, alterarà aquest valor pel decriment proporcional a la inversió.

<u>Valors de concessions comparables fruit d'anteriors expedients municipals:</u>

Codi Segur de Verificació (CSV): 1451467276221052743 - Url: https://seu.santboi.cat/validacio

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

Es treu a col·lació en aquest apartat ratios treballades en d'altres expedients municipals:

• Any 2019. Expedient de càlcul de canon de concessió d'explotació del local i equipament públic situat al carrer Dídac Priu, 10 per a l'Associació de familiars de malalts d'Alzheirmer del Baix Llobregat.
Ratio de 3,386€/m2/mes.

• Any 2019. Expedient de càlcul de canon de concessió d'ús de part de la finca municipal d'equipament Socio cultura de Torrefigures per part de l'ajuntament al Servei públic d'ocupació.
Ratio de 3,55€/m2/mes.

Ambdues concessions són relatives a activitats sense ànim de lucre.

• Any 2019. Expedient de càlcul de cànon de concessió per a l'ús privatiu i l'explotació del Bar restaurant de l'ermita de Sant Ramon de les Golbes.
Ratio de 2,74€/m2/mes.

Aquest concessió està vinculada amb un establiment amb una demanda molt limitada per tant, tots tres expedients són referents de preus que limiten per la banda baixa.

Conclusions:

Vista tant l'oferta de mercat de concessions com antecedents de concessions administratives de la pròpia administració actuant, tenim que:

- La baremació del cànon pot tenir una banda de preu fixe de mínims que per a l'ús i l'equipament proposat oscil·larà entre els 6 i 10€/m2/mes segons comparativa del mercat de concessions del context temporal i físic del moment.
- Dins l'oferta de concessions simultànies en el temps, hi ha Plecs publicats que si bé estipulen un cànon mínim, també introdueixen una variable proporcional al lucre de l'activitat a desenvolupar de tal manera que el cànon es veu incrementat si aquest lucre superar determinats llindars. Matisació que es considera escaient pel present expedient.
- En paral·lel, i a nivell d'experiències d'anteriors concessions municipals, també val la pena tenir en compte un topall de mínims per a concessions sense ànim de lucre oscil·lant entre els 3 i el 4 €/m2/mes.

<u>Valor pel mètode de comparació mercat lliure.</u>

MOSTRA NÚMERO 1	
Situació	Camí de la Riera Roja
Descripció de l'edifici	PB + I
Superfície construïda	220 m2
Tipologia	Entremitgeres
Usos	Restaurant
Terrassa	16m2
Banys	3 (1 de minusvàlids)

MOSTRA NÚMERO 2	
Situació	La Coope junto hospital
Descripció de l'edifici	PB
Superfície construïda	125 m2
Tipologia	Local en PB
Usos	Restaurant
Terrassa	120 m2
Banys	

Codi Segur de Verificació (CSV): 146141672762210052743 - Url: https://seu.santboi.cat/validacsb

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

Instal·lacions	a/a encastat	Instal·lacions	a/ai sortida de fums
Aparcament	Molt i al costat	Aparcament	
Traspàs	172.000,00	Traspàs	115.000,00
Renda	3.700,00	Renda	1.035,76
5% reducció de l'oferta	3.515,00	5% reducció de l'oferta	983,97

MOSTRA NÚMERO 3		MOSTRA NÚMERO 4	
Situació	Nucli antic	Situació	Marianao
Descripció de l'edifici	PB	Descripció de l'edifici	PB
Superficie construïda	450 m2	Superficie construïda	160 m2
Tipologia	Entremitgeres	Tipologia	Entremitgeres
Usos	Restaurant	Usos	Restaurant
Terrassa	16m2	Terrassa	16m2
Banys		Banys	2
Instal.lacions	a/ai sortida de fums	Instal.lacions	a/ai sortida de fums
Aparcament		Aparcament	
Traspàs	160.000,00	Traspàs	
Renda	1.600,00	Renda	750,00
5% reducció de l'oferta	1.520,00	5% reducció de l'oferta	712,50

MOSTRA NÚMERO 5		MOSTRA NÚMERO 6	
Situació	Eusebi Güell	Situació	Nucli antic
Descripció de l'edifici	PB	Descripció de l'edifici	PB
Superficie construïda	110 m2	Superficie construïda	160 m2
Tipologia	Entremitgeres	Tipologia	Entremitgeres
Usos	Restaurant	Usos	Restaurant
Terrassa		Terrassa	
Banys	3 (1 de minus)	Banys	2 (1 de minus)
Instal.lacions	a/ai sortida de fums	Instal.lacions	a/ai sortida de fums
Aparcament		Aparcament	
Traspàs		Traspàs	69.000,00
Renda	750,00	Renda	800,00
5% reducció de l'oferta	712,50	5% reducció de l'oferta	760,00

Els criteris de ponderació a emprar seran: localització, ús, tipologia, qualitat edificatòria i antiguitat.

Localització:	de primera 0,95, de segona 1, de tercera, 1,05
Qualitats :	nou 1, conservat 1,05 - poc conservat 1,1
Dimensió – volum de negoci:	de primera 0,95, de segona 1, de tercera, 1,05
Aparcament:	Molt 0.95, normal 1, dificultats 1,05
Terrassa:	Amplia 0.95 , normal 1, gens 1.1

Codi Segur de Verificació (CSV): 145141672762205743 - Url: https://seuelectronica.santboi.cat/validacio

	€/ m2 renda	localització	Dimensió - volum de negoci	Aparcament	Terrassa	coef homogeneïtzat	preu unitari homo
M01	16 €	0,95	1	0,95	1	0,90	14 €
M02	8 €	1	1,15	1	0,8	0,92	7 €
M03	15 €	0,95	0,95	1	1	0,90	13 €
M04	4 €	1	1,1	1	1	1,10	5 €
M05	6 €	0,95	1,2	1	1	1,14	7 €
M06	5 €	1	1,1	1	1	1,10	5 €
mitja	**9 €**						9 €
		1,1	0,95	0,95	0,95	0,94	**8,22**

Aquesta valor de 8,22€/m2 és una ratio de mercat en sòl de renda lliure. No és el cas de l'objecte d'informe que té la peculiaritat de tractar-se d'un Sistema dotacional d'Equipament públic.

Tant en estudis realitzats sobre la relació entre els valors del sòl residencial i el sòl destinat a equipaments com els valors del sòl de les ponències de valors cadastrals, hi ha unanimitat en situar aquesta relació de valors de repercussió d'equipaments entre el 60% i el 45% del valor de l'ús predominant. Pel present cas, s'escau aplicar la regla del 50% serien **4,11€** per anàlisi de l'oferta de mercat però tal i com s'ha dit, aquest resultat en si mateix ens porta a la banda baixa de valors d'equiparables en règim de concessió i que en puritat, si bé és un valor important de tenir present, no comporta un equiparable a l'objecte de valoració.

Valor pel mètode del reemplaçament net

Per calcular aquest valor cal aplicar la fórmula:

CRN= CRB – CRR

CRN= valor de reemplaçament net

CRB= valor de reemplaçament brut

CRR=Costos i despeses necessaris per a transformar el local actual en un de nou de similars característiques a nivell d'obres de reforma interior sense afeccions estructurals

5.4.1 Valor de reemplaçament brut CRB

Valor de construcció pel mètode del pressupost de referència del Col·legi d'Arquitectes (Vc)

Per calcular el valor de construcció (Vc), segons el mètode del pressupost de referència del Col·legi d'Arquitectes cal calcular el pressupost d'execució material. A partir del:

Mòdul bàsic (Mb = 641 €/m² per a 2023) corregit pels coeficients de situació geogràfica (Cg = 1,00 per a la zona de Barcelona i Àrea metropolitana),

Mr = Mb x Cg x Ct x Cq x Cu

PEM = Mr x S

essent:

Codi Segur de Verificació (CSV): 14814167276221052743 - Url: https://seusantboi.cat/validacio

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

Mr	=	Mòdul de referència
Mb	=	Mòdul bàsic (Mb = 641 €/m² per a 2023)
Cg	=	Coeficient corrector en funció de la ubicació geogràfica (per a la zona dels municipis de l'antiga Corporació Metropolitana **Cg = 1,00**)
Ct	=	Coeficient corrector en funció de la tipologia de l'edificació (per a edificis aïllats **Ct = 1,20**)
Cq	=	Coeficient corrector en funció del nivell mitjà d'equipaments i acabats (per a nivell igual a l'estàndard d'ús **Cq = 1,00**)
Cu	=	Coeficient corrector en funció de l'ús de l'edificació (per a Bar restaurant **Cu = 2,00**)
Pr	=	Pressupost de referència
S	=	Superfície (318,9 m²)

Mr = 641,00 €/m² x 1,00 x 1,20 x 1,00 x 2,00 = **1.538,4 €/m²**

Verificació del valor de construcció segons Boletín Económico de la Construcció (Vc)

Movimiento de tierras	32,53
Cimentación	72,77
Estructura	561,54
Saneamiento (horizontal y vertical)	42,33
Albañilería gruesa	298,37
» azoteas e impermeab	63,5
» acabados de fachada	81,54
» solados	163,31
» acabados interiores	50,72
» ayudas a industriales	77,44
Yesería y cielorrasos	93,27
Cerrajería	50,38
Carpintería exterior	
» interior	72,69
Persianas interiores	38,15
Fontanería	56,82
Material sanitario y grifería	11,59
Electricidad	105,23
Aire acondicionado	137,54
Instalaciones especiales	60,48
Fumistería y muebles de cocina	5,89
Ascensores	
Vidriería	135,58
Pintura .	37,02
Total	**1.581,85**

Segons la publicació del BEC del segon trimestre del 2.023 , "Boletín económico de la construcción", el preu per a l'execució d'un equipament públic de qualitat té una repercusió de 1.581,85€/m2.

Per a la present valoració s'alteren algunes de les partides en un intent d'aproximació al cost de l'obra real per les seves circumstàncies específiques.

Per tant, es pren com a valor de referència el més baix de tots dos, sent el calculat pel mètode del pressupost de referència del Col·legi d'Arquitectes (Vc) resultant el següent :

Codi Segur de Verificació (CSV): 1451467276221052743 - Url: https://seusantboi.cat/validacio

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

PEM = 1.538,4 €/m² x 328,7 m² = 505.672,1 €

Sobre aquest PEM haurem d'afegir:

les despeses general del contractista:	13,00%
el benefici industrial del contractista:	6,00%
les despeses del control de seguretat i salut:	2,00%
Escomeses	1,00%
honoraris de tota mena de projecte, direcció:	10,00%
inspeccions tècniques externes:	1,00%
aranzels i impostos no recuperables:	4,00%
assegurances RC, desenal, etc.	3,00%
Total despeses:	40,00%

Addició de les despeses de construcció de l'equipament 1.538,4€/m2 x 1,40 = 2.153,76€/m2
PEC = 2.153,76 €/m² x 328,7 m²= 707.940,91 €

5.4.2 Valor de reemplaçament net del local condicionat amb l'activitat

Artículo 19. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.
2. La depreciación física de la edificación se calculará por alguno de estos tres procedimientos:
c) Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características

En virtut d'aquest precepte es procedirà doncs a calcular el cost de les obres actualitzades a nou per tal d'acondicionar el local per a l'ús actual segons els barems ja exposats pel mètode del pressupost de referència del Col·legi d'Arquitectes (Vc)
Mòdul bàsic (Mb = 641 €/m² per a 2023) corregit pels coeficients de situació geogràfica (Cg = 1,00 per a la zona de Barcelona i Àrea metropolitana),

Mr = Mb x Cg x Ct x Cq x Cu
PEM = Mr x S
essent:

Mr	=	Mòdul de referència
Mb	=	Mòdul bàsic (Mb = 641 €/m² per a 2023)
Cg	=	Coeficient corrector en funció de la ubicació geogràfica (per a la zona dels municipis de l'antiga Corporació Metropolitana Cg = **1,00**)
Ct	=	Coeficient corrector en funció de la tipologia de l'edificació (per a reformes interiors Ct = **0.50**)
Cq	=	Coeficient corrector en funció del nivell mitjà d'equipaments i acabats (per a nivell igual a l'estàndard d'ús Cq = **1,00**)
Cu	=	Coeficient corrector en funció de l'ús de l'edificació (per a Bar restaurant Cu = **2,00**)
Pr	=	Pressupost de referència
S	=	Superfície (328,7 m²)

Codi Segur de Verificació (CSV): 14514167276220052743 - Url: https://seuelectronica.santboi.cat/validacio

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

Mr = 641,00 €/m² x 1,00 x 0.5 x 1,00 x 2,00 = 641 €/m²
PEM = 641 €/m² x 328,7 m² = 210.696,7 €

Sobre aquest PEM haurem d'afegir:

les despeses general del contractista:	13,00%
el benefici industrial del contractista:	6,00%
les despeses del control de seguretat i salut:	2,00%
Escomeses	1,00%
honoraris de tota mena de projecte, direcció:	10,00%
inspeccions tècniques externes:	1,00%
aranzels i impostos no recuperables:	4,00%
assegurances RC, desenal, etc.	3,00%
Total despeses:	40,00%

Addició de les despeses de construcció de l'equipament 641€/m2 x 1,40 = 897,4€/m2
PEC = 897,4€/m² x 328,7 m² = 294.975,38 €

Per aquest cas particular val la pena treure a col·lació que l'administració tramita un projecte específic de substitució de la fusteria per la qual cosa es trasllada aquest particular de la següent manera:

Segons el BEC per a una tipologia d'equipament de qualitat, la repercussió de la partida destinada a fusteria és del 9.36%. Per tant, aplicat sobre aquest pressupost serien 27.609,70€ raó per la qual, al preu així obtingut ha re romandre minorat fins als 267.365,68€.

Per tant, el valor de reemplaçament net serà el fruit de descomptar el valor de l'immoble menys els costos de

CRN= CRB – CRR = 707.940,91€ - 267.365,68 €= **440.575,23€**

Valor pel mètode d'actualització de rendes

L'article 35 de l'ordre ECO estableix que:

1. Para la utilización del método de actualización a efectos de esta Orden será necesario que se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:
a) La existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables. Para presumir tal existencia, será necesario disponer, como mínimo, de seis datos de rentas de alquiler sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de este mercado y disponer de suficientes datos sobre transacciones en alquiler u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de rentas en comparables.
b) La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.
c) Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la

Codi Segur de Verificació (CSV): 14514167276221052743 - Url: https://seusantboi.cat/validacio

explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente.

Circumstància que anul·la la possibilitat d'utilització d'aquest mètode doncs no existeixi mercat de comparables, tampoc existeix contracte de lloguer amb renda avaluable clara ni es tenen dades comptables de l'explotació o informació adequada sobre ràtios estructurals mitjans de la rama d'activitat doncs encara que es volgués comparar amb dades d'establiments de restauració de Sant Boi, el servei del bar-restaurant de la Muntanyeta, tal i com es ve justificant,no és equiparable.

Valor de l'equipament i mobiliari

No hi ha constància a l'expedient de mobiliari a revertir a l'ajuntament per tant, no es valora.

Valor del sòl

L'ajuntament de Sant Boi té calculat en diferents expedients municipals el valor del sòl destinat a equipament per a usos comercials, com és el cas serà assimilable a la fórmula de reducció del 50% del valor publicat per l'Agència catalana pel valor de terciari que és de 947€, sent doncs un valor de 473 segons, el cost

Valor del sòl de repercussió de l'ocupació del restaurant 403,60 m2 x 473 €/m2 = **190.619€**
Valor del sòl de repercussió de l'ocupació de la terrassa del restaurant 126,50 m2 x 94,6 €/m2 = **11.967€**

6. VALOR DE LA CONCESSIÓ

La suma del valor del sòl, l'edificació depreciada, es correspon amb el valor futur del que rebrà l'Ajuntament, i caldrà situar-lo en el moment actual, per tant s'aplicarà el tipus d'actualització determinat a l'article 32 de la ECO satisfent el descrit a l'article 54.4.

"Artículo 32. Tipo de actualización en el método de actualización.
1. Para determinar el tipo de actualización se seguirá el siguiente procedimiento:
Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.
El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables.
Dicho tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.
2. El tipo de interés nominal a que se refiere el primer guión del apartado anterior no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años. Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la prevista en el artículo 2.a).
Para determinar la rentabilidad media anual

Codi Segur de Verificació (CSV): 1461167276221052743 - Url: https://seu.santboi.cat/validacio

Se tomará el tipo medio durante un período continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contados antes de la fecha de la tasación.
El tipo medio deberá haber sido publicado por un organismo público o por un mercado organizado.
3. La entidad tasadora justificará debidamente el tipo de interés elegido, destacando el diferencial positivo aplicado respecto a la rentabilidad media mencionada en el párrafo anterior, y en especial, la inflación esperada y demás medios de corrección utilizados para obtener un tipo real."

Taula 4. Valor de reversió.

VALOR DE REVERSIÓ	
VALOR A NOU	707.940,91
coeficient depreciació	0,5
VALOR CONSTRUCCIÓ DEPRECIAT	353.970,46
valor obres reforma	108.377,98
valor del sòl	190.619,00
valor de l'equipament	0,00
valor total reversió	**652.967,44 €**
IPC aplicat (1+ i)n	0,53
Valor reversió	**344.421,55 €**

VALOR DE REVERSIÓ	
VALOR A NOU	0,00
coeficient depreciació	0,5
VALOR CONSTRUCCIÓ DEPRECIAT	0,00
valor obres reforma	0,00
valor del sòl	11.967,00
valor de l'equipament	0,00
valor total reversió	**11.967,00 €**
IPC aplicat (1+ i)n	0,62
Valor reversió	**7.406,86 €**

Per tant, el valor de l'equipament és de 652.967,44 + 11.967 = **664.934,5 €.**
És a dir, sis-cents seixanta-quatre mil nou-cents trenta-quatre euros amb 5 céntims d'euro.

I el valor de reversió del bé, sense les obres de reforma a executar per l'adjudicatari, passats els 20 anys de la concessió serà de **351.828,5€.**

Codi Segur de Verificació (CSV): 1451416727622052743 - Url: https://seu.santboi.cat/validacio

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

7. CONCLUSIONS

7.1 Seguint la metodologia establerta per l'article 54.1.a) de la ECO trobem que el valor de la concessió del restaurant de la Muntanyeta objecte del present informe és el resultat de restar al valor de l'establiment concessionable, el valor de reversió repercutit durant el temps de duració proposat per a la concessió resultant les següents taules pels dos supòsits plantejats.

Taula 1 Valor del cànon supòsit restaurant estat actual + reforma projecte fusteries AMB

CÀLCUL DEL CÀNON DE LA CONCESSIÓ					
VR			VA	Valor reversió	valor concessió
1-(1+i)^n	0,47	C=	664.934,50 €	411.555,08 €	**253.379,42 €**
(1+i)^-n	0,53		48.891,31		
(12 . [1- (1+(i/12))$^{-12 \cdot n}$])	5,73				
S*i	8.234,83				
M = S . i / (12 . [1- (1+(i/12))$^{-12 \cdot n}$])	**1.437,16 valor renda mensual**			10	
	17.245,89 valor renda anual				

Resultant que el valor mínim del cànon de la concessió plantejada, segons l' establert a l'apartat 5.0 del present informe, per no incórrer en pèrdues durant el període de 20 anys és relatiu a 1.437 €/mes arrodonit a **1.450 €/mes** amb una ratio per metre quadrat de 10€/m2.

7.2 Atès el fet que la inversió que preveuen al Departament

Segons informe de data 28/11/2023 del Departament de Gestió de Projectes municipals, s'ha considerat que aquest equipament municipal requereix una inversió en obra de reforma i acondicionament d'instal·lacions de per un valor de 400.000€ (260.000€ obra i 140.000 instal·lacions). per tal d'adequar-lo a l'ús de bar-restaurant sense comptar ni equipament mobiliari ni les instal·lacions mòbils de l'equip de cuina.

VALOR DE REVERSIÓ	
VALOR A NOU	0,00
coeficient depreciació	0,5
VALOR CONSTRUCCIÓ DEPRECIAT	0,00
valor obres reforma	300.000,00
valor del sòl	0,00
valor de l'equipament	0,00
valor total reversió	300.000,00 €
IPC aplicat (1+ i)n	0,53
Valor reversió	158.241,38 €

Codi Segur de Verificació (CSV): 1451416727622052743 - Url: https://seusantboi.cat/validacio

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

CÀLCUL DEL CÀNON DE LA CONCESSIÓ					
					valor concessio
VR			VA	Valor reversió	S
1-(1+I)^n	0,47	C=	300.000,00 €	158.241,38 €	141.758,62 €
(1+i)^-n	0,53		109.336,88		
(12 . [1- (1+(i/12))-12 . n])	5,73				
S*i	4.607,16				
M = S . i / (12 . [1- (1+(i/12))-12 . n])	804,05	valor renda mensual		2,45	
	9.648,59	valor renda anual			

Resultant que per a una inversió en obres de reforma per part de l'adjudicatari, segons el proposat a l'informe municipal de data 28/11/2023 del Departament de Gestió de Projectes, el valor de 300.000€ per a una concessió a 20 anys, el cànon resultant és de **800 euros/mes** revertint un valor addicional sobre el bé als 20 anys de 158.241,38€.

7.3 Per tant, el cànon que resulta del present informe tècnic municipal és el resultat de deduir al cànon calculat per l'entrega de l'equipament a l'estat actual, el cànon calculat per l'import d'obra i instal.lacions amb la inversió privada d'adequació de 300.000€.

cànon estat actual – cànon obres addicional a executar per l'adjudicatari = 1.450 – 800= **650 €/mes.**

És a dir, el cànon de mínims a satisfer per la futura concessió administrativa és de 650 €/mes durant els primers vint anys i un cop transcorregut aquest termini, procedir a restauració del cànon integral de 1.450€/mes per les futures possible prorrogues.

Codi Segur de Verificació (CSV): 1451416727622105274 3 - Url: https://seuelectronica.santboi.cat/validacio

Signat electrònicament
LUIS MIGUEL FERNANDEZ FERNANDEZ
Arquitecte
Data 29/11/2023

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

Annex número QUATRE: Declaració responsable - a) o b)- segons procedeixi.

DECLARACIÓ RESPONSABLE PER A PERSONES JURÍDIQUES (a)

D. ....., amb DNI núm. ....., en la qualitat de representat legal de la persona jurídica ....., amb CIF....., amb la següent adreça de correu electrònic ..... i als efectes de contractar amb l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat,

DECLARO, sota la meva responsabilitat, que l'entitat a que represento:

1.- Disposa de la capacitat d'obrar i jurídica necessària per a contractar amb l'administració.

2.- No està incursa en cap de les prohibicions per contractar amb l'Administració establertes a l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes de del sector públic per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer.

3.- Està al corrent en les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, i, a tal efecte, autoritzo a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat a realitzar les consultes de dades i documents necessaris a les administracions públiques corresponents.

4.- Assumeix els principis del Codi Ètic de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

5.- Accepta rebre totes les comunicacions relacionades amb la present licitació pel correu electrònic assenyalat a l'encapçalament d'aquest document.

Sant Boi de Llobregat, ... de ..... de 20.....

Signat: .....

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

DECLARACIÓ RESPONSABLE PER A PERSONES FÍSIQUES (b)

D....., amb DNI núm. ....., en nom propi i domicili a efectes de notificacions a ....., amb adreça de correu electrònic ..... i als efectes de contractar amb l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat,

DECLARO, sota la meva responsabilitat:

1.- Disposar de la capacitat d'obrar i jurídica necessària per a contractar amb l'administració.

2.- No estar incurs en cap de les prohibicions per contractar amb l'Administració establertes a l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del sector públic per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer.

3.- Estar al corrent en les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, i, a tal efecte, autoritzo a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat a realitzar les consultes de dades i documents necessaris a les administracions públiques corresponents.

4.- Assumir els principis del Codi Ètic de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

5.- Acceptar rebre totes les comunicacions relacionades amb la present licitació pel correu electrònic assenyalat a l'encapçalament d'aquest document.

Sant Boi de Llobregat , ... de ..... de 20....

Signat: .....

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

Annex número CINC: Model de declaració de submissió als Jutjats i Tribunals espanyols per part del licitadors estrangers.

El/La Sr./a……, amb NIF……. actuant en representació de l'empresa…….(o en nom propi), amb CIF……., i amb domicili fiscal ……. amb telèfon …….i correu electrònic .....

DECLARO:

Que l'empresa a la que represento, es sotmet als jutjats i tribunals espanyols, per a totes les incidències que puguin sorgir respecte a la concessió demanial per a l'ús privatiu d'una finca municipal situada a l'Avinguda Aragó, número 157 de Sant Boi de Llobregat per explotar-la com a Restaurant-Bar i amb subjecció al plec de clàusules administratives i tècniques particular aprovades per l'Ajuntament a l'expedient de contractació, amb renúncia expressa al seu propi fur.

Signatura

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

Annex número SIS: Model de propostes subjectes a un judici de valor.

Proposta de les obres de condicionament a efectuar (Cal presentar un projecte bàsic validat per un tècnic col·legiat, amb pressupost)

1. Obres de condicionament i/o reformes proposades:
2. Qualitat dels acabats i dels materials:
3. Disseny i la funcionalitat de la distribució del local pel desenvolupament de l'activitat de restauració:
4. Proposta d'adequació de la imatge de l'espai, així com l'adequació de local:

Signatura del licitador

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

Annex número SET: Model de propostes quantificables de manera automàtica.

1. Experiència professional del cap de cuina i personal adscrit al contracte subjecte a l'activitat a la qual es licita: (Cal aportar currículum vitae)

1. Anys d'experiència del cap de cuina.....
2. Distinció o premi gastronòmic.....

2. Import de la inversió que es preveu efectuar en obres i instal·lacions al local mitjançant la presentació de pressupostos i/o estudis:

3. Oferta econòmica que es formula en concepte de cànon:

El/La Sr./Sra....., major d'edat, amb DNI ....., domiciliat a ....., actuant en nom propi/en representació de (RAÓ SOCIAL DE LA PERSONA JURÍDICA), assabentat/ada per mitjà de l'anunci al DOGC núm. ..... de data ..... de ..... de ....., de la convocatòria realitzada per l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat per a l'atorgament de la concessió ***demanial de l'ús privatiu de l'espai destinat a Restaurant-Bar del Parc de la Muntanyeta de Sant Boi de Llobregat****, i, estant interessat a concórrer a la licitació, formula oferta econòmica respecte al cànon, en la forma següent:*

Import cànon anual..... euros.

(*)En cas de discrepància entre l'import expressat en lletres i el que es fa constar en xifres, prevaldrà la quantitat consignada en lletres, llevat que dels documents que composen la proposició es desprengui una altra cosa.

Així mateix, expressament, es compromet a fer ús de les instal·lacions amb estricte compliment de totes i cadascuna de les condicions que són exigibles, acceptant íntegrament el contingut del plec de condicions que regeix la licitació.

Lloc, data i signatura.

AJUNTAMENT SANT BOI DE LLOBREGAT

Annex número VUIT: Minuta del document administratiu de formalització de la concessió demanial.

DOCUMENT ADMINISTRATIU DE FORMALITZACIÓ DE CONCESSIÓ DEMANIAL

Sant Boi de Llobregat, ... de .....

R E U N I T S :

D'una part, la **senyora Salut González Martín**, major d'edat, veïna de 08830-Sant Boi de Llobregat (Barcelona), amb domicili a la plaça de l'Ajuntament número 1, tinenta d'alcaldia de l'àrea d'actuació política d'Aliances i Govern Intern de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat; i

D'altre part, el Senyor ……, major d'edat, veí de ……, amb domicili a …… i amb NIF……

A C T U E N :

La senyora **Salut González Martín** en la seva qualitat de tinenta d'Alcaldia de l'Àrea d'actuació política d'Aliances i Govern Intern de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat **(en endavant l'AJUNTAMENT)**, en nom i representació municipals, segons allò legalment establert en la vigent Llei reguladora de les bases de règim local i en virtut de les competències delegades per l'alcaldessa-presidenta de la corporació municipal, segons el Decret d'Alcaldia AALB230033 de data 30/06/2023, publicat al BOPB en data 7/07/2023, assistida per la secretària general accidental de l'Ajuntament, Sr/Sra; i

El Senyor ……, actuant en nom i representació de l'empresa (en endavant la **CONCESSIONÀRIA**), amb domicili al carrer ……. de …… amb CIF……, inscrita al Registre Mercantil de la província de ……al ……., en la seva virtut de ADMINISTRADOR/APODERAT de la mateixa segons acredita mitjançant escriptura…….

Ambdues parts manifesten no trobar-se sotmeses a cap de les causes d'incapacitat i incompatibilitat determinades per la legislació vigent en la matèria i es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per contractar i obligar-se.

AJUNTAMENT
SANT BOI
DE LLOBREGAT

ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS

I.- L'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat és propietari de la finca següent:

Edificació aïllada, semi-soterrada i adossada al llac de formes rectangulars i que es situa donant front amb una façana sud-oest completament cega a la Ronda Sant Ramón, de Sant Boi de Llobregat.

Superfícies:

La superfície útil Planta Baixa	365,05 M2.
La superfície útil terrassa exterior descoberta	126,50 M2.
La superfície construïda Planta Baixa	403,60 M2.

Referència Cadastral: Constitueix una part de la major finca amb referència cadastral 9671317DF1797A0001ZO

Dades Registrals: Finca número 50361 inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat al volum 1982, llibre 1316, foli 117.

Dades de l'Inventari: Es correspon amb la fitxa número **545** de l'Inventari de Béns i Drets Reals de l'Ajuntament, amb la qualificació jurídica de bé de domini públic.

Qualificació Urbanística: Equipament

II.- L'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat per acord de la Junta de Govern Local de data …..... ha aprovat l'expedient de contractació, així com el plec de clàusules administratives i tècniques particulars per a l'adjudicació d'una concessió demanial respecte al bé descrit en el manifest anterior, per a destinar-ho a l'activitat de Restaurant-Bar.

III.- Que per acord de la Junta de Govern Local de data ……. es va adjudicar la concessió demanial respecte a la finca municipal descrita a .....……

IV.- Que per tal de formalitzar la concessió demanial atorgada, ambdues parts, atorguen el present document amb subjecció als següents

P A C T E S:

PRIMER: L'AJUNTAMENT en aquest acte, lliura a la part CONCESSIONÀRIA la possessió de la finca propietat de l'AJUNTAMENT, amb totes les instal·lacions existents. I la part CONCESSIONÀRIA recepciona la possessió de la mateixa, en concepte concessionària, per fer un ús privatiu de la mateixa i explotar-la com a Restaurant-Bar, amb subjecció al plec de clàusules administratives i tècniques que regeixen la concessió i a la normativa aplicable.

SEGON: L'objecte de concessió demanial està constituït per la finca descrita al manifest I del present document, amb les seves instal·lacions, el estat de la qual coneix i accepta expressament la part CONCESSIONÀRIA.

El valor de la finca municipal s'ha estimat en **664.934,50 euros**.

Per altra banda, la CONCESSIONÀRIA ha formulat una proposició en la que es compromet a efectuar una inversió en obres i instal·lacions per a l'adequació del local d'aproximadament …… euros.

Per tant la CONCESSIONÀRIA ha constituït davant la Tresoreria de l'Ajuntament i amb causa a la concessió que es formalitza, una garantia per import de …… euros, mitjançant aval/efectiu/caució.

TERCER: La CONCESSIONÀRIA donarà compliment al plec de clàusules administratives i tècniques particulars que regeixen la concessió, així com els compromisos adquirits en la seva proposició en la licitació efectuada.

QUART: La concessió administrativa tindrà una vigència de vint (20) anys, comptadors a partir de la data d'aquest document, que es podrà prorrogar per voluntat d'ambdues part dues (2) vegades per un termini de quinze (15) any cadascuna.

CINQUÈ: El cànon de la concessió es fitxa en ..... euros al mes (.....euros a l'any).

Durant els tres primers anys no es cobrarà el cànon corresponent.

A partir del quart any i següents es cobrarà el cànon referit que s'incrementarà amb l'aplicació de l'Index de Preus del Consum.

SISÈ: La CONCESSIONÀRIA assumeix igualment el pagament de les despeses en els altres conceptes establerts en el plec i en la seva proposició.

SETÈ: La CONCESSIONÀRIA vindrà obligat a satisfer tots els impostos, contribucions i taxes que gravin directament o indirectament la concessió i el seu contingut.

Així mateix, seran a càrrec de la CONCESSIONÀRIA les despeses de publicació als diaris oficials dels anuncis de licitació, les de formalització de la concessió, les de constitució i devolució de garanties, i qualsevol altra que es derivi de la contractació

VUITÈ: La CONCESSIONÀRIA haurà d'acreditar anyalment, que manté contractada una pòlissa d'assegurança de conformitat amb el plec de clàusules administratives i tècniques particulars.

NOVÈ: Una vegada extingida la concessió, per a qualsevol de les causes previstes, la CONCESSIONÀRIA haurà de lliurar els béns objecte de la concessió, les construccions i instal·lacions i qualsevol altre element que hagi de ser objecte de reversió, en perfecte estat de conservació. Quant als béns –maquinària, estris i mobiliari auxiliar-, incorporats per la CONCESSIONÀRIA, l'AJUNTAMENT podrà optar entre indemnitzar-la pel valor d'aquests béns, tenint en compte el temps restant de la seva amortització, o bé, deixar que la CONCESSIONÀRIA disposi dels mateixos.

Als efectes de quantificar aquesta possible indemnització, caldrà que la CONCESSIONÀRIA conservi les factures de compra i les dades tècniques relatives a la maquinària o estris susceptibles d'amortització per la seva vida útil.

DESÈ: En cas d'incompliment per part de la CONCESSIONÀRIA d'alguna de les obligacions que ha assumit, serà sancionada amb les penalitats que estableix el plec aprovat i la legislació vigent, amb incautació de la garantia, sense perjudici de la reclamació que per danys i perjudicis contra ella és pogués facultar.

ONZÈ.- En tot allò que no s'hagi pactat, la CONCESSIONÀRIA expressa la seva submissió als preceptes de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del sector públic; el RD 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques; el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del règim local; la Llei 11/1999, de modificació de l'anterior; el Reial Decret Legislatiu 781/86, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de disposicions legals vigents en matèria de règim local; el Reial Decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del sector Públic; La Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques; i el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, així com la resta de normativa aplicable als béns municipals i a la contractació administrativa.

I per la deguda constància de tot el convingut i en prova de conformitat, es signa el present contracte en el lloc i la data "ut supra" indicats per triplicat exemplar, però a un sòl i únic efecte.

PER L'AJUNTAMENT	PER LA CONCESSIONÀRIA
Salut González Martín	……

EL SECRETARI, dono fe,

Ramon López Heredia