

MEMÒRIA

Expedient Patrimoni núm.: 2024/033

Expedient Firmadoc : 2024/10/1597

Assumpte: Memòria justificativa de la licitació per a l'adjudicació de la concessió administrativa per la utilització privativa d' un local comercial destinat a la venda de llibres, música, material didàctic, joguines, llibreria, papereria i altres elements relacionats amb la cultura, annex al mercat municipal de Sant Ildefons, d'aquesta ciutat.

Antecedents de l'expedient de contractació

Iniciació i contingut d'acord amb l'article 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant LCSP)

Atès que l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat és el propietari del local on s'ubica la perruqueria del Casal de la Gent Gran; es proposa que s'iniciï l'expedient per a la licitació de la concessió administrativa d'ús privatiu de l'esmentada instal·lació municipals.

INFORMO

Justificació de la necessitat

L'Ajuntament de Cornellà de Llobregat és propietari del següent local:

"Resto de Finca ó solar calificado como zona verde, clave 6 a), sito en la Ciudad Satélite de San Ildefonso, de Cornellà de Llobregat, con una superficie de mil novecientos ochent ay siete metros y sesenta y cinco décimetros cuadrados. Linda : por el Norte, Sur y Oeste, conserva los mismos linderos que antes de la segregación, y al Este, con la porción segregada".

El terreny de 471,73 m², l'objecte de concessió forma part d' una major finca de 1.987,65 m² , la qual consta a l'Inventari de Béns i Drets d' aquest Ajuntament com a bé de domini públic amb el número 8283, segons consta en l'expedient administratiu.

Figura inscrita la major finca al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, al tom i llibre 322 foli 40 finca 343 inscripció 16^a

Atès que es pretén regularitzar la situació jurídica existent en l'esmentat local, per part de l'Ajuntament s'ha decidit licitar la concessió administratiu d'ús privatiu del local comercial destinat a la venda de llibres, música, material didàctic, joguines, llibreria, papereria i altres elements relacionats amb la cultura, annex al Mercat Municipal de Sant Ildefons, de Cornellà de Llobregat, sobre la finca municipal que es descriu en aquest apartat, així com l'adequació d'una sala d'actes multiusos al servei de la ciutat, ubicada a la planta primera de l'edifici..

Objecte del contracte

El present contracte té naturalesa de concessió administrativa i es preveu com una forma de concessió d'ús privatiu de béns de domini públic segons el que disposen els articles 57 i següents del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals i 91 i següents de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.

Durada del contracte

La vigència de la concessió del local tindrà inici en la data de la formalització de la concessió i finalitzarà en data **31.12.2046**. No hi ha possibilitat de pròrroga.

Totes les construccions, amb els seus annexos de naturalesa moble i immoble revertiran a favor de l'Ajuntament a la fi del termini de la concessió en perfecte estat de conservació i funcionament, sense que el concessionari tingui dret a contraprestació econòmica o indemnització de cap mena per les possibles inversions realitzades.

Cànon de la licitació

El cànon anual mínim serà de **66.101,64 euros** (5.508,47 euros mensuals), segons es determina en l'informe tècnic, de data 1 d'octubre de 2025, emès per la Cap de l'Àrea de Gestió de Política Territorial i que consta a l'expedient administratiu.

L'abonament del cànon no està subjecte a IVA, de conformitat amb l'article 7.9 de la Llei 37/1992 de l'Impost del Valor Afegit.

El pagament del cànon de la concessió es farà efectiu **semestralment**, anticipadament a l'inici de cada semestre, a partir de l'inici del termini de vigència de la concessió (clàusula 5). El primer pagament serà proporcional als mesos que restin per finalitzar l'any.

El cànon que en cada moment satisfarà la part adjudicatària, durant la vigència del contracte s'acomodarà cada any a la variació percentual experimentada per l'Índex General Nacional del Sistema d'Índex de Preu de Consum (en endavant, IPC) per a Catalunya que fixi l'Institut Nacional d'Estadística (o Organisme que el substitueixi).

El cànon serà actualitzat en la data en què es compleixi cada any de vigència del contracte. S'actualitzarà per a cada anualitat per referència a la variació anual de l'IPC a data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a la actualització el que correspongui a l'últim índex que estigui publicat a la data de actualització del contracte.

De conformitat amb allò establert en l'article 101.11 de la LCSP, el valor estimat del contracte és **1.388.134,44 €**, El valor estimat s'ha calculat tenint en compte la durada del contracte (21 anys) per l'import del cànon anual (66.101,64 €).

Procediment de contractació

Es proposa que s'utilitzi el procediment obert, tramitació ordinària, de conformitat amb allò previst en els articles 156 i següents de la LCSP i 60.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (en endavant, RPEL).

Atès que es tracta d'una licitació de la concessió d'un bé de domini públic, s'ha de donar publicitat dels Plecs de conformitat amb l'article 66.1 del REPL. Per tant, s'exposarà al públic en el tauler d'anuncis d'aquest Ajuntament i en el Butlletí Oficial de la Província per un termini de 30 dies, com a mínim, els Plecs (tècnics i administratius), en el qual es poden formular reclamacions i al·legacions. Simultàniament al tràmit d'informació pública del Plec de clàusules, s'anunciarà la licitació, la qual s'ajornarà en el supòsit que es formulin reclamacions contra aquell, fins que l'òrgan de contractació es pronunciï sobre les reclamacions plantejades.

Divisió en lots

El contracte no està fraccionat en lots, atès que la realització independent de les tasques compreses en el seu objecte és tècnicament inviable

Criteris de solvència

En primer lloc, cal indicar que en la legislació patrimonial (Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals o Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques) no es preveu normativament res en relació amb la solvència (tant la tècnica-professional com l'econòmic-financera), si bé en l'article 92.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del

patrimoni de les administracions públiques s'indica que els concessionaris hauran de complir "*les condicions requerides*".

A més a més, la recent Sentència núm. 442/2025, de 15 juliol, dictada pel TSJ Com. Valenciana determina que "*estamos ante una concesión demanial a la que no es de aplicación la legislación de la contratación pública, si bien el TJUE ha dictado sendas sentencias que determinan que la legislación de contratos del sector público es supletoria de la legislación específica del dominio público en todo lo no previsto en la normativa sectorial (sentencias del TJUE de 21/07/2011 (C-252/10P) y de 14/07/2016 (asunto C-6-15) y también la Jurisprudencia de nuestro país ha contemplado este criterio (STSJ Cataluña 876/2018, de 29 de noviembre, en recurso 419/2015).*"

Per tant, es considera escaient aplicar els articles 87 i següents de la LCSP per sol·licitar una solvència a les empreses licitadores.

Les empreses han d'acreditar que compleixen els requisits mínims de solvència que es detallen en aquest apartat. En les mateixes condicions, les UTE poden acudir a les capacitats dels participants a la unió o d'altres entitats.

Els certificats comunitaris d'empresaris autoritzats per contractar a què fa referència l'article 97 de la LCSP constitueixen una presumpció d'aptitud en relació amb els requisits de selecció qualitativa que hi figurin.

A les UTE, totes les empreses que en formen part han d'acreditar la seva solvència, en els termes indicats en aquest apartat. Per tal de determinar la solvència de la unió temporal, s'acumula l'acreditada per cadascuna dels integrants a) Solvència econòmica i financera.

La solvència econòmica i financera s'acreditarà mitjançant el volum anual de la xifra de negocis: que referit al millor exercici dins dels tres (3) darrers anys, en funció de la data de creació o d'inici de les activitats en la mesura que es disposi les referències d'aquest volum de la xifra de negocis. El licitadors hauran d'acreditar que en l'any de major execució d'aquets tres (3) anys s'ha assolit un valor anual de la xifra de negocis de, com a mínim, 99.152,46 €. S'haurà d'acreditar mitjançant la presentació dels comptes anuals de l' adjudicatari dipositats al Registre Mercantil dels tres (3) últims exercicis (si s' escau , d' acord amb la normativa mercantil, amb l' informe d' auditoria).

De conformitat amb allò establert en l'article 87.4 de la LCSP, es considera escaient i proporcionat exigir l'import anual del cànon per una vegada i mitja d'aquest import (66.101,64 euros x1,5= 99.152,46 €) atès que pretén que la solvència econòmica i financera no sigui un obstacle per a la participació de les petites i mitjanes empreses i utilitzar l'import del valor estimat d'aquest contracte (1.388.134,44 €) com a base seria desproporcionat.

La solvència tècnica o professional s'acreditarà en relació de les principals explotacions de negocis d'igual o similar naturalesa als que són objecte del contracte. Els licitadors han d'acreditar haver gestionat aquest tipus de negocis en l'any de major execució dels tres (3) darrers anys, per un import mínim (abans d'IVA) de 50.000 €. S'han d'aportar documentació que acrediti l'explotació de dos explotacions de negocis de igual o similars característiques a les proposades en aquesta licitació. per un import anual mínim de 25.000 € (IVA exclòs) cadascun o bé una per un import anual mínim de 50.000 €.

Es considera escaient aquest import atès que s'assimila a allò establert en l'article 90.2 "in fine" de la LCSP per als contractes de serveis, és a dir, l'import sigui igual o superior al 70 per cent de l'import del cànon (66.101,64 €).

Criteris d'adjudicació

De conformitat amb l'article 60.2 del RPEL, l'adjudicació de la present concessió s'ha de fer mitjançant concurs.

D'acord amb els articles 145 i 146 LCSP, per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta que ofereixi una millor relació qualitat-preu, es tindran en compte els següents criteris:

a.- Criteris objectius: fins a 26 punts. El licitador haurà de millorar en la seva oferta econòmica el cànon establert (66.101,64 €):

b.- Criteris subjectius: fins a 24 (5 + 19) punts. Es basa en els criteris següents:

b1.- Projecte tècnic: Qualitat tècnica del projecte d'instal·lació de l'activitat fins a un màxim de **5 punts** i amb el següent desglossament:

- Respecte i conservació de l'edifici original..... fins a 3 punts.
- Utilització de materials recuperables fins a 1 punt.
- Proposta de rètol i signes identificatius del comerç que sigui més adient amb l'edificació existent fins a 1 punt.

b2.- Comercial: Capacitat de promocionar activitats culturals a la ciutat fins a **19 punts** i amb el següent detall:

- Organització de diversos tallers infantils didàctics i educatius, de lectura, teatre i manualitats fins a 5 punts.
- Subministrament de material escolar i llibres de text fins a 5 punts.
- Oferir serveis específics per a les escoles i "AMPAS" de la ciutat, com ara, el lliurament de llibres a la pròpia escola fins a 5 punts.
- Targetes de fidelització fins a 4 punts.

La valoració dels criteris d'adjudicació s'efectuarà de la següent forma, havent-se de valorar en primer lloc els criteris subjectius la valoració dels quals depèn d'un judici de valor i en segon lloc els criteris objectius la valoració dels quals és de forma automàtica.

A) Criteris d'avaluació subjectiva (Sobre núm. 2, que conté els criteris la valoració dels quals depenen d'un judici de valor):

Els criteris subjectius que han de servir de base per a l'adjudicació del procediment són els que seguidament es relacionen:

Els licitadors han de presentar un projecte o memòria de gestió del immoble, on constin els següents apartats, que seran valorats tenint en compte la seva adequació i qualitat de la proposta, amb la puntuació màxima que s'indica en cada apartat:

1.- Projecte tècnic Qualitat tècnica del projecte d'instal·lació de l'activitat fins a un màxim de 5 punts i amb el següent desglossament:

- Respecte i conservació de l'edifici original..... fins a 3 punts.
- Utilització de materials recuperables fins a 1 punt.
- Proposta de rètol i signes identificatius del comerç que sigui més adient amb l'edificació existent fins a 1 punt.

2. Comercial Capacitat de promocionar activitats culturals a la ciutat fins a 19 punts i amb el següent detall:

- Organització de diversos tallers infantils didàctics i educatius, de lectura, teatre i manualitats fins a 5 punts.

Realització setmanal de tallers infantils de manualitats, didàctics i teatrals.

Sessions mensuals de lectura de llibres.

Cursos de lectura i escriptura.

Pot justificar-se donant publicitat en mitjans con pàgina Web, informació en escoles, espais, biblioteques, etc.

- Subministrament de material escolar i llibres de text fins a 5 punts.

Es tindrà en compte:

Millores en els preus del material escolar als estudiants.

Millores en el preu a l'escoles respecte dels llibres de text.

Oferir la disponibilitat total dels llibres de text, tan pel que fa als estudiants com als propis centres educatius.

- Oferir serveis específics per a les escoles i “AMPAS” de la ciutat, com ara, el lliurament de llibres a l'la pròpia escola fins a 5 punts.
Servei de transport gratuït del material adquirit.
Compromís d'efectuar millor preu del material necessari per les festes tradicionals i populars que organitzin des del sector educatiu.
- Targetes de fidelització fins a 4 punts.

Tot allò que sigui en benefici dels clients i per tant promogui la cultura en el lleure: % descompte en el moment de l'adquisició dels productes; acumulació de punts amb premis (regals, xec-diner, etc); i informació correu ordinari o sms o via e-mail de les novetats culturals.

L'extensió del document no podrà superar les 30 pàgines, format DIN A4, amb lletra Arial 11 i interlineat d'1,5 línies. Si es considera d'interès aportar qualsevol informació que superi aquesta extensió es podrà afegir com un annex a la proposta i tindrà només el caràcter d'aclariment.

Se'n valorarà el redactat, la claredat, la concreció i la qualitat tècnica; es donarà una major puntuació al projecte que desenvolupi millor les condicions establertes pels Plecs de Prescripcions Tècniques.

Sistema de valoració

El sistema d'assignació de puntuació als criteris precedents es farà per tal d'homogeneïtzar el sistema de puntuació, amb la qual cosa, la valoració per a cada criteri que depengui d'un judici de valor serà una d'aquestes tres:

- “No assoleix el criteri”: la puntuació seria del 0% dels punts assignats al criteri en qüestió. Aquesta valoració s'utilitzarà quan la informació facilitada pel licitador no compleixi els requisits establerts per l'ajuntament.
- “Parcialment conforme”: la puntuació seria del 50% dels punts assignats al criteri en qüestió. S'utilitzarà aquesta valoració en el cas que la proposta del licitador no compleixi totalment els requisits establerts per l'ajuntament.
- “Assoleix el criteri”: la puntuació seria del 100% dels punts assignats al criteri en qüestió.

S'aplicarà aquesta valoració quan la proposta del licitador respongui plenament als requisits.

De conformitat amb l'article 146.3 de la LCSP, s'estableix un llindar mínim de 12 punts en l'avaluació dels criteris de valoració sotmesos a judici de valor. El no assoliment d'aquest llindar mínim per part del licitador comportarà la seva exclusió en el procediment de licitació, per la qual cosa no passarà a la següent fase.

B) Criteris d'avaluació objectiva (Sobre núm. 3, que conté els criteris quantificables de forma automàtica):

Els licitadors han de presentar la proposta de criteris avaluable de forma automàtica per tal que siguin valorats de forma quantitativa a partir dels següents criteris:

Proposició econòmica: es valorarà fins a 26 punts el preu ofertat a l'alça (sense IVA) respecte del cànon inicial. S'assignaran 0 punts a les ofertes iguals al cànon de licitació i la màxima puntuació (26 punts) a l'oferta més alta, puntuant-se la resta d'ofertes en funció de les baixes i de manera proporcional.

El licitador presentarà l'oferta econòmica d'acord amb el model normalitzat que consta en aquests Plecs. La fórmula de càlcul per puntuar les ofertes serà la següent:

$$P = 26 \times (Boi / B_{\max})$$

Boi = oferta admesa

B_{max} = oferta més avantatjosa

En totes les puntuacions es tindran en compte dos decimals.

Garantia provisional i definitiva

De conformitat amb l'apartat j) de l'article 62 del RPEL, els licitadors hauran de constituir una garantia provisional. Segons consta en l'informe del Cap de l'Àrea de Gestió de Política Territorial que consta a l'expedient administratiu, el valor de mercat de la planta baixa i soterrani és de 597.536,91 euros, per tant, l'adjudicatari haurà de dipositar una garantia provisional per import de 11.950,74 €. La garantia provisional que s'exigeix en aquesta clàusula es podrà prestar en alguna o algunes de les formes establertes en l'article 106.3 de la LCSP.

La garantia provisional s'extingeix automàticament i es tornarà als licitadors immediatament després de la formalització del contracte. En tot cas, la garantia provisional s'ha de tornar al licitador seleccionat com a adjudicatari quan hagi constituït la garantia definitiva, i l'import de la garantia provisional es pot aplicar a la definitiva o procedir a una nova constitució d'aquesta última, a elecció de l'adjudicatari.

De conformitat amb l'article 68 del RPEL, l'adjudicatari haurà de constituir la garantia definitiva, que consisteix en el 3% del valor del domini públic ocupat. Atès el valor de mercat de la planta baixa i soterrani, l'adjudicatari haurà de dipositar una garantia definitiva per import de 17.926,10 €

La garantia definitiva que s'exigeix en aquesta clàusula es podrà prestar en alguna o algunes de les formes establertes en l'article 108.1 de la LCSP.

La garantia es retornarà o cancel·larà quan s'hagi produït el venciment del contracte i s'hagi recepcionat favorablement i sense esmenes el bé immoble per part de l'Ajuntament.

Fi de la concessió i reversió

El concessionari s'obliga expressament al termini de vigència de la concessió, qualsevol que fos la causa que la motivés, a abandonar i deixar lliure i buit, a disposició de l'Ajuntament l'immoble objecte de la concessió sense dret a indemnització de classe alguna, reconeixent la potestat d'aquesta per a acordar i executar per sí mateixa el llançament en via administrativa en cas de no fer-lo.

I perquè així consti i als efectes oportuns s'emet el present informe
