

**SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS****JOSEP M CALVET BORONAT, ARQUITECTE TÈCNIC MUNICIPAL DE L'AJUNTAMENT DE RIUDOMS (BAIX CAMP)****Expedient** 4312990004-2026-0002070**Títol** Informe tècnic convocatòria de concessió administrativa d'ús privatiu.**FETS**

En relació amb l'expedient iniciat per a la convocatòria de la concessió demanial a atorgar per l'Ajuntament de Riudoms per a un ús privatiu del local destinat a Bar – restaurant situat al Parc de Sant Antoni, en règim de concurrència, mitjançant procediment obert, emeto el següent,

INFORME**1. Objecte de la concessió**

L'objecte d'aquest contracte és la concessió administrativa del bé demanial per a l'ús privatiu del local destinat a Bar-restaurant, situat Parc de Sant Antoni, de Riudoms, d'acord amb la documentació tècnica que estableix aquest plec i el PPT.

L'immoble es distribueix en el recinte de bar-restaurant, cuina, magatzem i lavabos, d'acord amb el plànol adjunt com Annex 1.

L'objecte de la concessió recau sobre el següent immoble que consta a l'inventari de l'Ajuntament de Riudoms (fitxa 45):

Descripció: Bar de Sant Antoni situat a la carretera de Riudoms a les Borges del Camp.

Naturalesa del domini: béns de domini públic, destinat a Servei públic. D'acord amb les Normes Subsidiàries de Planejament de l'àmbit del terme municipal de Riudoms, aquesta finca està classificada com a sòl urbà amb qualificació urbanística d'equipament i adjacent a una zona verda.

Límits:

Nord: zona d'equipament "Mas Libori"

Sud: plaça de Sant Antoni

Est: ermita de Sant Antoni

Oest: Ajuntament de Riudoms. Piscines municipals

Actualment la zona de la concessió té una superfície de sòl de 427,30 m2.

Títol d'adquisició: immatriculació en virtut de l'article 206 de la Llei Hipotecària amb la limitació del 207, el dia 16 de setembre de 1961. Inscrita la segregació.

Càrregues: sense càrregues.

Constància a l'Inventari de Béns: Béns de domini públic,

subepígraf 1.1: Servei públic.

Constància al Registre de la Propietat:

volum 728-N, Llibre 141, secció Riudoms, Foli 17, finca 4762, inscripció 1a, Inscrita el 16 de setembre de 1961.

Referència cadastral: 6265507CF3566E0001DJ.

Amb la següent distribució:

PLANTA	SUP. ÚTIL	SUP. CONST. (terrasses 50%)
BAR	60,40 m ²	
BARRA	17,40 m ²	
CUINA	77,45 m ²	
MAGATZEM	22,00 m ²	
LOCAL CONTADORS	4,90 m ²	
VESTUARI	3,90 m ²	
LAVABO PRIVAT	7,55 m ²	
RESTAURANT	119,25 m ²	
VESTIBUL SERVEIS	24,35 m ²	12,20 m ²
LAVABO HOMES	5,80 m ²	
LAVABO DONES	6,50 m ²	
LAVABO MINUSVÀLIDS	4,15 m ²	
TERRASSA ACCÉS	33,75 m ²	7,40 m ²
SUP. INTERIOR	329,30 m ²	371,90 m ²
SUP. EXTERIOR	58,10 m ²	19,60 m ²
TOTAL SUPERFICIE	387,40 m ²	391,50 m ²

El concessionari durà a terme a l'espai destinat a Bar-restaurant de l'immoble únicament i exclusiva les activitats de restauració i/o similars, incloent-hi les que siguin accessòries o complementàries d'aquelles i amb exclusió d'altres activitats, i haurà de complir amb tots els requisits establerts a les normes reguladores corresponents, i percebrà com a retribució pròpia el producte que obtingui per l'explotació en benefici seu de les referides activitats, satisfent a l'Ajuntament de Riudoms el cànon corresponent pel domini públic ocupat.

2. Memòria justificativa de la necessitat de la concessió

Atès que el proper 11 d'octubre de 2026 venç el contracte de concessió d'ús privatiu del local destinat a Bar-restaurant, situat al Parc de Sant Antoni, es considera necessari tornar a licitar aquesta concessió per a la continuació del funcionament d'aquest local. Per tal de no trencar el ritme de funcionament actual.

Atès que la utilització dels bens de domini públic pot adoptar la modalitat d'ús privatiu i que aquest ús privatiu inherent a l'afectació dels béns i el que comporta la transformació o la modificació del domini públic resta subjecte a concessió administrativa.

Atès que, de conformitat amb l'article 60.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals, les concessions s'atorgaran de conformitat amb la legislació de contractes de les Administracions Públiques, i és d'aplicació preferent el procediment d'adjudicació obert.



D'acord amb els fets exposats, l'Ajuntament considera necessari tramitar un expedient de concessió d'ús privatiu del domini públic del Bar-Restaurant, situat al Parc de Sant Antoni.

3. Descripció detallada del Bé sobre el què recau la concessió

Per part d'aquesta Administració, se cedirà la gestió del bé immoble esmentat, destinat únicament a la prestació del servei de Bar – Restaurant, en els termes previstos pels plecs que regiran la licitació, i que es durà a terme en el local que està situat al Parc de Sant Antoni, de Riudoms. Aquesta Inclou els següents espais, amb les superfícies i aforaments que s'especifiquen a continuació:

Zona	Superfície útil ocupable (m2)
Bar	60,40
Barra	17,40
Cuina	77,45
Magatzem	22,00
Local comptadors	4,90
Vestuari	3,90
Lavabo Privat	7,55
Restaurant	119,25
Vestíbul Serveis	24,35
WC homes	5,80
WC dones	6,50
WC accessible	4,15
Terrassa accés	33,75
Superfície interior	329,30
Superfície exterior	58,10
Total	387,40

L'equipament es lliurarà a la concessionària amb els següents elements acabats i en funcionament, i a partir de l'entrega de claus serà obligació de la pròpia concessionària el manteniment de tots els equips i elements i del seu correcte funcionament:

- Edificació formada per zona de cafeteria, barra de bar, restaurant, cuina, lavabo privat, vestuari, vestíbul, magatzem, serveis higiènics per a ambdós sexes i d'accessibilitat i terrassa comptabilitzada al 50%.
- Instal·lació elèctrica de baixa tensió.
- Instal·lacions de sanejament en cuina, barra de bar i serveis higiènics.
- Instal·lació d'aigua freda i aigua calenta mitjançant acumulador elèctric propi.
- Instal·lació d'antena de TV i preparació per a telecomunicacions.
- Instal·lació de sistemes de ventilació i renovació d'aire local.
- Instal·lació de sistema contra incendis.
- Instal·lació d'evacuació de fums de la cuina.
- Instal·lació d'aire condicionat.

Superfície d'ocupació que es proposa: 387,40 m2.

Documentació gràfica que s'adjunta: Plànol de la instal·lació.

4. Valoració

La porció de domini a ocupar es valora en 416.067,60 euros, a raó de 1.074,00 euros/m2, tenint en compte els preus actuals de mercat, identificats els diferents immobles similars i per les circumstàncies que concerneixen en els mateixos, donant un valor de mercat de lloguer mensual de 1.100, euros.

5. Dades econòmiques

El cànon concessional per retribuir l'ús privatiu del domini públic municipal i que el concessionari satisfarà mensualment a l'Ajuntament de Riudoms, serà com a mínim de 1.100,00 euros, pel bé immoble amb les característiques detallades en aquest plec. Aquest cànon és millorable a l'alça pels licitadors a les seves ofertes. En cap cas s'admetran ofertes inferiors a aquest cànon. Resultarà fixat definitivament per l'oferta de qui resulti adjudicatari i aplicable durant tot l'any. El cànon s'actualitzarà cada any en funció de la variació que experimenti cada any l'IPC estatal (s'ha considerat un 2% anual, durant tota la durada del contracte).

La percepció del cànon d'explotació es considera una operació subjecta a IVA. Aquest o qualsevol altre tribut que pogués resultar aplicable serà per compte i càrrec de l'adjudicatari.

Així mateix, serà d'aplicació el règim de revisió que resulti de les lleis en vigor (Llei 2/2015,



de 30 de març, i el Reial decret 55/2017 de desplegament de la llei de Desindexació de l'economia espanyola) o que a aquest efecte s'aprovin durant la vigència de la concessió, prèvia tramitació corresponent del procediment en el qual quedi suficientment motivada la seva procedència.

El cànon mensual serà exigible a partir de la data de formalització del contracte, si no s'han de desenvolupar millores presentades a l'oferta proposada per l'adjudicatari. En el cas que l'adjudicatari hagi de portar a terme obres o subministraments com a conseqüència de les millores values a la seva oferta, tindran dos mesos de carència, com a màxim, fins procedir a l'abonament mensual d'aquest cànon. S'haurà de pagar mitjançant transferència bancària a favor de l'Ajuntament, dins dels primers 10 dies del mes.

6. Valor estimat del contracte

El valor estimat del contracte és de 325.536,16 euros, amb el desglossament següent:

Mensualitat per anualitat estimada, amb el 2,00% de l'IPC:

Anualitat	Cànon Mensual	IVA	TOTAL
2026	1.100,00 €	231,00 €	1.331,00 €
2027	1.122,00 €	235,62 €	1.357,62 €
2028	1.144,44 €	240,33 €	1.384,77 €
2029	1.167,33 €	245,14 €	1.412,47 €
2030	1.190,68 €	250,04 €	1.440,72 €
2031	1.214,49 €	255,04 €	1.469,53 €
2032	1.238,78 €	260,14 €	1.498,92 €
2033	1.263,55 €	265,35 €	1.528,90 €
2034	1.288,83 €	270,65 €	1.559,48 €
2035	1.314,60 €	276,07 €	1.590,67 €
2036	1.340,89 €	281,59 €	1.622,48 €
2037	1.367,71 €	287,22 €	1.654,93 €
2038	1.395,07 €	292,96 €	1.688,03 €
2039	1.422,97 €	298,82 €	1.721,79 €
2040	1.451,43 €	304,80 €	1.756,23 €
2041	1.480,46 €	310,90 €	1.791,35 €
2042	1.510,06 €	317,11 €	1.827,18 €
2043	1.540,27 €	323,46 €	1.863,72 €
2044	1.571,07 €	329,92 €	1.901,00 €
2045	1.602,49 €	336,52 €	1.939,02 €
2046	1.634,54 €	343,25 €	1.977,80 €

Total anualitat:

Anualitat	CÀNON ANUAL	IVA	TOTAL
2026	3.300,00 €	693,00 €	3.993,00 €
2027	13.464,00 €	2.827,44 €	16.291,44 €
2028	13.733,28 €	2.883,99 €	16.617,27 €
2029	14.007,95 €	2.941,67 €	16.949,61 €
2030	14.288,10 €	3.000,50 €	17.288,61 €
2031	14.573,87 €	3.060,51 €	17.634,38 €
2032	14.865,34 €	3.121,72 €	17.987,07 €
2033	15.162,65 €	3.184,16 €	18.346,81 €
2034	15.465,90 €	3.247,84 €	18.713,74 €
2035	15.775,22 €	3.312,80 €	19.088,02 €
2036	16.090,73 €	3.379,05 €	19.469,78 €
2037	16.412,54 €	3.446,63 €	19.859,17 €
2038	16.740,79 €	3.515,57 €	20.256,36 €
2039	17.075,61 €	3.585,88 €	20.661,49 €
2040	17.417,12 €	3.657,60 €	21.074,71 €
2041	17.765,46 €	3.730,75 €	21.496,21 €
2042	18.120,77 €	3.805,36 €	21.926,13 €
2043	18.483,19 €	3.881,47 €	22.364,66 €
2044	18.852,85 €	3.959,10 €	22.811,95 €
2045	19.229,91 €	4.038,28 €	23.268,19 €
2046	14.710,88 €	3.089,28 €	17.800,16 €
VEC	325.536,16 €	68.362,59 €	393.898,75 €

El pagament del cànon de la concessió no eximeix al concessionari del pagament a l'Ajuntament de Riudoms dels tributs municipals que es derivin de les llicències i autoritzacions que aquest es vegi obligat a obtenir (llicències d'obres, llicència d'activitats, etc) com conseqüència de la seva instal·lació o que suposin la contraprestació dels serveis que presta l'administració municipal, que de cap mena es troben inclosos a l'esmentat cànon, per tractar-se de fets imposables que no es relacionen amb el cànon de forma específica i concreta.

El pagament del cànon d'aquesta concessió s'abonarà mitjançant carta de Pagament. El venciment del termini voluntari de pagament, sense haver-se satisfet l'import d'aquest ingrés de dret públic, determinarà l'exigència dels recàrrecs del període executiu i la meritació els interessos i demora que corresponguin fins a la data del seu pagament.

7. Durada de la concessió

La duració de la concessió és de 20 anys, sense possibilitat de pròrroga. Transcorregut l'esmentat termini, el concessionari haurà de deixar lliures i a disposició de l'Ajuntament els béns de domini públic objecte de la concessió, en el termini de 15 dies hàbils següents a l'acabament del termini, en les condicions establertes al plec de prescripcions tècniques.



Es redactarà un acta pels Serveis Tècnics municipals, que deixi constància de la recepció del bé i de les seves condicions.

8. Criteris d'adjudicació i justificació de la proporcionalitat de la puntuació assignada a cada criteri respecte del total de criteris a considerar, indicant el mètode seguit per al seu càlcul.

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa s'atendrà a la millor relació cost – eficàcia.

1. Criteris la ponderació dels quals es automàtica (100%)

Preu:

1. Pel major cànon ofert, fins a 70 punts.

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli el preu més alt del cànon. La distribució de la puntuació es farà aplicant la següent fórmula:

$$P = (70 \times OF)/OM$$

On: P = Puntuació obtinguda / OF = Oferta licitador / OM = Oferta més alta presentada

L'oferta econòmica haurà de ser igual o superior al cànon mínim mensual, que s'estableix en aquest plec (1.100 euros mensuals), en cas contrari, serà rebutjada.

Millors:

Obres de millora o subministrament de mobiliari: portar a terme tasques que milloren l'aspecte i el manteniment del local o subministrar mobiliari nou de bar adient per al lloc. Amb un màxim de 20 punts. La puntuació s'atorgarà de la següent manera:

- S'atorgaran 5 punts a les ofertes que proposin obres de millora d'adequació general del local o subministrament de mobiliari valorat en fins a 5.000 euros.
- S'atorgaran 10 punts a les ofertes que proposin obres de millora d'adequació general del local o subministrament de mobiliari valorat entre més de 5.000 euros i fins a 7.000 euros
- S'atorgaran 15 punts a les ofertes que proposin obres de millora d'adequació general del local o subministrament de mobiliari valorat entre més de 7.000 euros i fins a 10.000 euros.
- S'atorgaran 20 punts a les ofertes que proposin obres de millora d'adequació general del local o subministrament de mobiliari valorat en més de 10.000 euros.
- S'atorgaran 0 punts a les ofertes que no proposin cap obra de millora d'adequació general del local.

Aquestes millores s'han de justificar en el moment de la presentació de les ofertes amb un pressupost on quedi clar en què consisteix la millora i, en cas de ser adjudicatari, els Serveis Tècnics Municipals comprovaran les tasques realitzades i la seva valoració, per veure si s'ajusten als punts atorgats, d'acord amb el barem anterior.

En cas que no sigui així, i sempre abans de l'obertura de l'activitat, es requerirà al concessionari perquè porti a terme les obres o subministrament per l'import pendent, tenint en compte les valoracions atorgades per a l'adjudicació i la quantificació econòmica per part dels Serveis Tècnics Municipals.

Estabilitat laboral: es valoraran els treballadors amb més de 5 anys d'antiguitat a l'empresa (justificat). Amb un màxim de 10 punts. La puntuació s'atorgarà de la següent manera:

- En el cas de tenir 2 treballadors amb més de 5 anys d'antiguitat en la empresa, obtindrà dos punts.
- En el cas de tenir 3 treballadors amb més de 5 anys d'antiguitat en la empresa, obtindrà tres punts.
- En el cas de tenir 4 treballadors amb més de 5 anys d'antiguitat en la empresa, obtindrà quatre punts.
- En el cas de tenir 5 treballadors amb més de 5 anys d'antiguitat en la empresa, obtindrà cinc punts.
- En el cas de tenir 6 treballadors amb més de 5 anys d'antiguitat en la empresa, obtindrà sis punts.
- En el cas de tenir 7 treballadors amb més de 5 anys d'antiguitat en la empresa, obtindrà set punts.
- En el cas de tenir 8 treballadors amb més de 5 anys d'antiguitat en la empresa, obtindrà vuit punts.
- En el cas de tenir 9 treballadors amb més de 5 anys d'antiguitat en la empresa, obtindrà nou punts.
- En el cas de tenir 10 o més treballadors amb més de 5 anys d'antiguitat en la empresa, obtindrà deu punts.

Aquests punts es constitueixen, una vegada valorats, com a condició essencial del contracte i el seu incompliment comportaria la resolució de la concessió.

9. Condicions d'aptitud i de solvència tècnica, econòmica i financera de les empreses

Considerant l'objecte del contracte i el seu valor estimat, així com els principis de no discriminació i proporcionalitat que ha de regir en tota actuació administrativa, les condicions d'aptitud mínima que s'haurà d'exigir als licitadors per participar en aquest procediment d'adjudicació és la següent:

1. Empreses amb plena capacitat d'obrar que incloguin en el seu objecte social prestacions que siguin idèntiques o similars al contracte que es pretén licitar i que no es trobin en supòsits de prohibició de contractar.

Solvència econòmica i financera

- Assegurança de responsabilitat: Acreditar, mitjançant pòlissa i rebut de pagament, que disposa d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals per import igual o superior a 300.000 euros. L'acreditació d'aquest requisit s'ha d'efectuar per mitjà d'un certificat expedit per l'assegurador en què constin els imports i riscos assegurats i la data de venciment de l'assegurança i document de compromís vinculant de subscripció, pròrroga o renovació de l'assegurança, en els casos en que sigui procedent.
- Volum anual de negocis, o volum anual de negocis a l'àmbit al que es refereix la concessió, referit a l'exercici dins dels tres últims anys, per un import no inferior al VEC, que ascendeix a 325.536,16 euros.



Aquest volum s'acreditarà mitjançant els comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil o al registre que hi hagi de ser-hi. Els empresaris individuals no inscrits al Registre Mercantil acreditaran el seu volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats al Registre Mercantil.

Solvència tècnica o professional

- Experiència en treballs en explotació/gestió d'hostaleria: Acreditar tenir una experiència mínima de 15 anys en explotació d'hostaleria. Per justificar-ho caldrà aportar certificats de bona execució; aquests certificats indicaran l'import, les dates i el destinatari. Així com vida laboral, contractes, etc, en el cas d'activitats privades.
- Experiència en la gestió directa o gerència d'un establiment de restauració en un equipament públic de, com a mínim, dos anys. Acreditat mitjançant certificat expedit per l'administració corresponent.

Les circumstàncies relatives a la capacitat, solvència i absència de prohibicions de contractar, hauran de concórrer a la data final de presentació d'ofertes i subsistir al moment de la formalització de la concessió.

10. Garanties

El licitador que presenti l'oferta millor valorada, de conformitat amb el que es disposa en l'article 145 de la LCSP, haurà de constituir a la disposició de l'òrgan de contractació, una garantia definitiva, amb la finalitat de garantir el compliment de les seves obligacions derivades d'aquesta concessió. La seva quantia serà igual al 5 % del valor estimat del contracte, que ascendeix a 325.536,16 euros (IVA exclòs). L'import de la garantia ascendeix a un total de 16.276,81 euros.

La constitució d'aquesta garantia haurà de ser acreditada en el termini de 10 dies hàbils a comptar des de l'enviament del requeriment. En cas contrari, l'Ajuntament no adjudicarà la concessió al licitador amb la major puntuació i s'entendrà que aquest ha retirat la seva oferta.

Aquesta garantia s'ampliarà en un 5% en el cas que l'oferta de l'adjudicatari resulti anormalment baixa d'acord amb l'art. 149 de la LCSP.

El dipòsit o constitució de la garantia pot fer-se en metàl·lic, valors públics o privats, aval, o mitjançant contracte d'assegurança de caució, en els termes i les condicions que disposen els articles 55 a 58 del RGLCAP.

En el cas d'unió temporal d'empreses, la garantia definitiva es pot constituir per una o varies de les empreses participants, sempre que en conjunt arribin a la quantia requerida i garanteixi solidàriament a totes les empreses integrants de la unió temporal.

La garantia definitiva respon dels conceptes definits en l'art. 110 de la LCSP.

Quan es facin efectives sobre la garantia les penalitats o indemnitzacions exigibles a l'empresa adjudicatària, aquesta haurà de reposar o ampliar la garantia, en la quantia que correspongui, en el termini de quinze dies des de l'execució. En el cas que aquesta no es resolgui serà causa de resolució del contracte.

La garantia no li serà retornada o cancel·lada fins que no s'hagi produït el venciment del termini de garantia i complert satisfactòriament la concessió, o fins que es declari la resolució d'aquesta sense responsabilitat del concessionari.

S'adjunten a aquest informe els següents documents:

- Annex 1. Plànol de planta del local i dels seus espais

El que s'informa per als efectes oportuns.

Riudoms, en la data de la signatura electrònica.

Josep M Calvet Boronat,

Arquitecte tècnic municipal

Annex 1

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per Ajuntament de Riudoms. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 55917A540A00478AC1640B81F449ED i data d'emissió 16/06/2026 a les 10:39:16

PLANTA

- BAR
- BARRA
- CUINA
- MAGATZEM
- LOCAL CONTADORS
- VESTUARI
- LAVABO PRIVAT
- RESTAURANT
- VESTIBUL SERVEIS
- LAVABO HOMES
- LAVABO DONES
- LAVABO MINUSVÀLIDS
- TERRASSA ACCÉS

- SUP. INTERIOR
- SUP. EXTERIOR
- TOTAL SUPERFICIE

