

Sección de contratación JMIC		
Contrato de concesión de servizos		
Procedemento abierto		
Tramitación ordinaria		
<i>Documento</i> CON13IOHZ	<i>Expediente</i> CON/12/2019	<i>Data Creación:</i> 10-04-19 14:18

Asunto

Concesión de uso privativo do dominio público municipal para a explotación da cafetería síta no parque da Granxa do Xesto

ESTUDO ECONÓMICO DA EXPLOTACIÓN DO BAR-CAFETERÍA SITA NA GRANXA DO XESTO

O parque da Granxa do Xesto, incluído na rede de parques e xardíns da cidade, dispón dun local de propiedade municipal destinado a servir de cafetería.

Este local ven definido como un centro de recepción de visitantes dotado de instalacións de hostalería e aseos, tendo, polo tanto, como obxectivo esencial ofertar servicios que fagan máis atractivo o parque.

Non obstante, o compoñente económico que se deriva da parte desta xestión que se centra no servizo de cafetaría, determina a necesidade de establecer un canon a aboar polo contratista. Este local viña sendo xestionado externamente como contrato administrativo especial – Concesión de uso privativo de bens públicos, polo que nos permite ter unha composición de lugar más axustada ó respecto do contrato e a realización dun análise en referencia a esta situación precedente.

O primeiro dato a ter en conta sería a afluencia de visitantes ó parque e, polo tanto, posibles usuarios da cafetería, que, se ben en período estival adoitan ser abondosos, non o son durante o resto do ano, no que o tempo relativo de sol é menor e as condicións meteorolóxicas non contribúen a atraer á xente.

Así mesmo, e desde a perspectiva xa sinalada anteriormente de cumprimento do obxectivo de proveer servizos ós visitantes do parque, funcione ou non o de cafetería, os aseos han de estar abertos en calquera época do ano, asumindo o contratista o custe da limpeza, debendo ademais facilitar na instalación información da actividade ambiental ou cultural ofertada polo Concello, nas condicións previstas no prego técnico, asumindo a obriga da súa actualización.

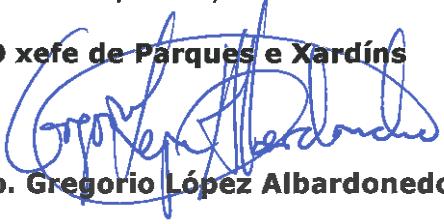
<i>Sección de contratación JMIC</i>		
Contrato de concesión de servicios		
Procedemento aberto		
Tramitación ordinaria		
Documento CON13I0HZ	Expediente CON/12/2019	Data Creación: 10-04-19 14:18

Por outra banda, faise difícil establecer unha comparación co prezo de aluguer medio doutros locais deste tipo na cidade. A súa ubicación nun barrio periférico do casco urbán e alonxada de zonas de vivendas limita os seus clientes potenciais aos visitantes do parque, afectándolle tamén decisivamente neste senso a estacionalidade. A superficie definida no proxecto é de **75'90 m²** na área de edificación, cun aforo de 28 persoas na súa zona de salón, e unha terraza de **62 m²** cun aforo estimado de 60 persoas. De acordo cos prezos obtidos en distintas axencias inmobiliarias da cidade e, como queda dito, atendendo as especiais condicións desta instalación, e a experiencia de anteriores contratos, entendemos na anterior licitación que por condicións e ubicación o prezo m²/mes debería equipararse a locais de zonas tipo Galeras e Vista Alegre, fixando un prezo de 5 euros m²/mes.

Porén, a realidade foi que o contrato iniciado partindo desta valoración non resultou interesante para ningún licitador, manifestando distintas empresas que reunían os requisitos para presentarse que resultaba inasumible o servizo con este custe de aluguer. E isto é, fundamentalmente, como xa se sinalou anteriormente, e puidemos apreciar na xestión do anterior contrato, pola situación de illamento do parque, que fai que o prezo m² non se poida comparar con calquera outra zona periurbana.

En definitiva, para esta nova licitación que agora iniciamos propoñemos a aplicación dun prezo de 3 euros m²/mes, insistindo tamén na necesidade da apertura das instalacións, polo indispensable servizo que presta aos usuarios do parque, o cal, aplicado ós metros totais extraídos do proxecto, daríanos un importe de alugueiro anual de **4.964'40 euros.**

Santiago de Compostela, 10 de abril de 2019.

O xefe de Parques e Xardíns

Asdo. Gregorio López Albardonedo