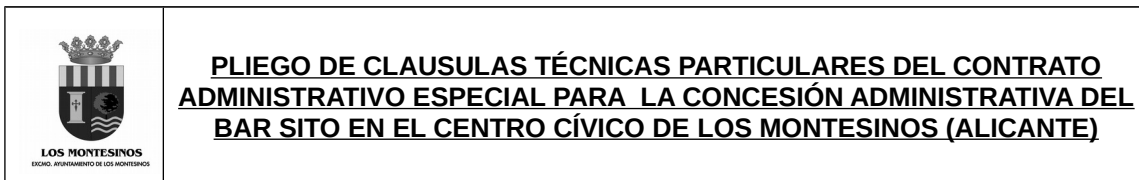


**PLIEGO DE CLAUSULAS**  
**TÉCNICAS PARTITUCLARES DEL**  
**CONTRATO DE**  
**APROVECHAMIENTO ESPECIAL**  
**PARA LA CONCESIÓN DEL BAR**  
**SITO EN EL CENTRO CÍVICO DE**  
**LOS MONTESINOS (ALICANTE)**

## **INDICE**

- 1. OBJETO DEL CONTRATO**
- 2. TRABAJOS A REALIZAR**
- 3. REALIZACIÓN DEL SERVICIO**
- 4. CONDICIONES TÉCNICAS**
- 5. REPUESTOS**
- 6. OTRAS CONDICIONES**
- 7. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA Y DEL CONTRATO**
- 8. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN**
- 9. DURACIÓN DEL CONTRATO**
- 10. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO**
- 11. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR**
- 12. CONDICIONES DE SOLVENCIA**
- 13. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**



## 1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la adjudicación del servicio de explotación del bar sito en el Centro Cívico de Los Montesinos. Las instalaciones del bar constarán de una sala, donde se realizará la atención al público de 44.65 m<sup>2</sup>, en la planta baja. También en la primera planta se dispone de un vestíbulo con unas dimensiones de 8,81 m<sup>2</sup>, un cuarto de 18,23 m<sup>2</sup>, una despensa de 10,60 m<sup>2</sup> y un aseo de 6,52 m<sup>2</sup>. Las instalaciones que se encuentran en la primera planta serán de uso exclusivo para el personal que ejerza la actividad de bar-cafetería. En la planta baja se podrá usar el aseo más cercano a las instalaciones del bar, no formando parte éste de las instalaciones del bar-cafetería. En la planta baja se podrá usar el aseo más cercano a las instalaciones del bar, no formando parte éste de las instalaciones del bar-cafetería, así como los accesos existentes a la cafetería

El contrato definido tiene la calificación de contrato administrativo especial, tal y como establece el artículo 19.1.b de la ley 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

## 2. PERIODO DE DURACIÓN

La duración del presente contrato será de cuatro años a contar desde la formalización del contrato, siendo prorrogable otros dos años.

El comienzo de la prestación de los servicios se producirá en el momento que se notifique la adjudicación. Una vez comenzada la prestación de los servicios, el contratista no podrá alegar desconocimiento acerca de las peculiaridades del servicio contratado como disculpa para los efectos que puedan producirse.

## 3. HORARIOS DE APERTURA Y CIERRE

Los horarios de apertura y cierre del establecimiento serán los mismos que los del Centro Cívico donde se pretende realizar la actividad.

## 4. CONTRAPRESTACIONES Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

- El adjudicatario dotará el Bar del Centro Cívico dotará de los medios materiales (maquinaria, cafetera, cocina, neveras, mesas, sillas, etc) y utensilios (menaje, etc) que sean necesarios para garantizar un buen servicio al usuario, así mismo se responsabilizará del cumplimiento de la legislación vigente en esta materia
- El adjudicatario correrá con todas las cargas que genere la contratación del personal (Seguridad Social, salarios, bajas, ...). El Ayuntamiento de Los Montesinos quedará exento de cualquier tipo de responsabilidad frente a la Seguridad Social u otros organismos oficiales.
- Cumplirá todas las disposiciones vigentes en materia de relaciones laborales, Seguridad Social y Seguridad e Higiene, así como toda la ordenanza laboral y convenios que resulten aplicables al sector de la actividad.
- El adjudicatario no podrá colocar vallas publicitarias, anuncios, mesas, sombrillas, cartelería, sin la expresa autorización del Ayuntamiento de Los Montesinos.
- El adjudicatario será responsable frente al Ayuntamiento de todos los deterioros y daños que no obedezcan al normal desgaste por el uso ordinario, y que se produzcan en las instalaciones o el material como consecuencia de la defectuosa prestación del servicio, bien sea por omisión, impericia o por práctica inadecuada del personal a su cargo, sea cual sea la relación jurídica existente. En tal supuesto, el adjudicatario

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO ESPECIAL PARA LA CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL BAR SITO EN EL CENTRO CÍVICO DE LOS MONTESINOS**

quedará obligado al resarcimiento de todos los daños y perjuicios que se ocasionen al Ayuntamiento.

- Disponer de hojas de reclamaciones a disposición de los usuarios, en lugar visible y de fácil acceso, entregándole al Director de la Instalación la copia de la reclamación en el plazo máximo de 24 horas.
- Ejercer por sí la prestación del servicio y no cederlo o traspasarlo a terceros sin autorización expresa del Ayuntamiento.
- Serán a cargo del adjudicatario todos los impuestos, derechos, tasas y tributos que puedan gravar las actividades y medios materiales sobre los que recae la prestación del servicio objeto del contrato.
- Deberá permitir y facilitar las inspecciones que de los trabajos, material y equipo se dispongan por el Ayuntamiento.
- Quedará obligado, en caso de producirse alguna anomalía que impida la normal prestación del servicio objeto del contrato, a informar de inmediato al Ayuntamiento.
- Si por razones de mantenimiento, reglamentación vigente, limpieza, reparaciones, etc fuera preciso proceder al cierre de las instalaciones y previo aviso, salvo causa de fuerza mayor, durante un periodo no superior a siete días naturales, no originará derecho a resarcimiento ni indemnización a favor del concesionario. Si el cierre fuera superior a siete días dará lugar a una reducción proporcional de las cantidades a pagar.
- Indemnizar a terceros de los daños que les ocasionare el funcionamiento del servicio por causa culpable.
- Será responsable de la limpieza (paredes, cristales, suelos, mobiliario, salas).de las instalaciones destinadas para el Bar y zonas de influencia.
- El adjudicatario quedará obligado a realizar a su costa, antes de la puesta en marcha de la explotación del servicio, todas las instalaciones para el perfecto funcionamiento del mismo, respetando las normas técnicas y sanitarias vigentes y estableciendo las medidas correctoras necesarias que vengan impuestas en el Proyecto de Licencia Ambiental. En concreto, estará obligado a encargar a su costa la documentación necesaria para tramitar la DECLARACIÓN RESPONSABLE DE BAR-RESTAURANTE. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en las Leyes 2/2006 de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.
- El adjudicatario quedará obligado a realizar las obras/instalaciones que se indiquen en el mencionado proyecto.
- A la finalización del contrato, las obras/instalaciones fijas quedarán a beneficio del Ayuntamiento de Los Montesinos, sin indemnización alguna para el contratista por la inversión realizada.
- Se devengará a posteriori los gastos de consumo, si procede, de agua, luz, etc.

#### **5. CONDICIONES ESPECIALES (PERSONAL)**

- El personal deberá poseer la cualificación necesaria y estar en posesión de los permisos de manipulación de alimentos que sean exigibles. Presentara al Ayuntamiento fotocopia del carne de manipulador de todos los trabajadores.
- El concesionario cuidará y velará del aseo, presencia y uniformidad del personal a su servicio.
- El personal que emplee el adjudicatario deberá actuar en todo momento con corrección y consideración frente a los empleados municipales, usuarios y personal acompañante.
- La empresa adjudicataria quedara obligada al cumplimiento de la normativa en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

#### **6. INSTALACIONES**

El Ayuntamiento pondrá a disposición del concesionario los siguientes espacios:

- En el Centro Cívico se dispone de inmueble (bar) para la prestación del servicio requerido. Este consta de una sala, donde se realizará la atención al público de 44.65

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO ESPECIAL PARA LA CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL BAR SITO EN EL CENTRO CÍVICO DE LOS MONTESINOS**

m<sup>2</sup>, en la planta baja y una barra en la cafetería. En la primera planta se tiene un vestíbulo con unas dimensiones de 8,81 m<sup>2</sup>, un cuarto de 18,23 m<sup>2</sup>, una despensa de 10,60 m<sup>2</sup> y un aseo de 6,52 m<sup>2</sup>. Las instalaciones que se encuentran en la primera planta serán de uso exclusivo para el personal que ejerza la actividad de bar-cafetería. El adjudicatario podrá usar el aseo más cercano para prestar el servicio al bar-cafetería, debiendo mantener éste en perfectas condiciones de limpieza y de servicio.

- Se determinará el espacio cedido para la concesión, adjuntándose plano de ubicación.

## **7. REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD**

Una vez adjudicado el contrato, el interesado deberá realizar el proyecto de actividad del bar-cafetería. Una vez ejecutado éste, se presentará en el Ayuntamiento para realizar su tramitación mientras se procede a ejecutar las obras de adaptación a la licencia que se indiquen en el proyecto, y que contendrán como mínimo las indicadas en el Anexo I.

## **8. PRECIO**

### Valoración del inmueble

La valoración se realizará en virtud de las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 37.2, en el cual se indica:

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a. El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
- b. El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Al tratarse de un edificio público, del que se conoce su coste de ejecución, se ha optado por aplicar el METODO RESIDUAL ESTÁTICO, es decir, aplicando la fórmula establecida por la Norma 16 del RD 1020/1993, de 25 de junio por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valoraciones del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana:

$$Vv=1,4(Vr \times F \times Vc) FI$$

donde:

Vv= Valor en venta del producto inmobiliario en €/m<sup>2</sup> construido.

Vr= Valor de repercusión del suelo urbanizado sobre la construcción, en €/m<sup>2</sup> construido

F= Factor corrector según nº de fachadas.

Vc= Valor de la construcción en €/m<sup>2</sup> construido

FI= Factor de Localización

Se ha considerado que el valor del suelo es el obtenido por el método residual a partir de el valor en venta. Se considera que en casco urbano, un valor óptimo para la venta en las circunstancias actuales sería de 300 €/m<sup>2</sup>.

El valor de la construcción según el presupuesto del proyecto es de 266.581.06 € (44.355.356 pts con cambio euro= 166.386 pts), según el proyecto aportado en 1988. A este valor deberíamos aplicarle el porcentaje de IPC de los últimos años, que según la página del INE es de 134,4 %. De esta forma obtenemos un resultado de 624.866,01 €. Al ser una edificación con una cierta antigüedad, se debe aplicar los siguientes coeficientes correctores que a continuación se detalla.

Coeficiente por estado de conservación:

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO ESPECIAL PARA LA CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL BAR SITO EN EL CENTRO CÍVICO DE LOS MONTESINOS**

- Estado Normal: Para construcciones que no necesitan reparaciones importantes: Coeficiente 1,00
- Estado Regular: Construcciones que presentan defectos permanentes. Coeficiente 0,85.
- Estado Deficiente: Construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia. Coeficiente 0,50.
- Estado Ruinoso: Construcciones que sean manifiestamente inadecuadas a juicio del valorador o que estén declaradas legalmente en ruina. Coeficiente 0,00.

Coeficientes de la antigüedad por el tipo de la construcción. El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción o instalación, teniendo en cuenta el uso predominante de la construcción y la calidad constructiva obtenida mediante la siguiente expresión:

$$G = (1 - 1,5 \times (d / (u \times c \times 100)))^t$$

Donde:

$$d = 1 - ((t - 35) / 350)$$

u = valor relativo al uso

c = valor relativo de calidad del edificio

t = edad física en años completos

Tomamos los siguientes valores de coeficientes:

u = 0,90 al ser un uso comercial

c = 1,00 al ser de calidad media

t = 29 años

d = 0,9686

$$G = ((1 - 1,5 \times (0,9686 / (0,90 \times 1,00 \times 100)))^{29} = 0,6194$$

De esta forma obtenemos un valor total de la construcción de:

$$V = 624.866,01 \times 1,00 \times 0,6194 = 387.042,01 \text{ €}$$

Como la construcción tiene un total de 731,72 metros cuadrados y el contrato va a ser sobre 82,29 metros cuadrados del total de la construcción, el presupuesto de construcción de la zona destinada a Bar será de 43.527,15 €.

El valor del suelo, teniendo en cuenta que la superficie destinada a Bar en Planta Baja es de 44,65m<sup>2</sup>, y el precio por superficie es de 300 €/m<sup>2</sup>, será de 13.395,00 €.

Aplicando la fórmula establecida por la Norma 16 del RD 1020/1993, de 25 de junio por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valoraciones del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana obtenemos:

$$V_v = 1,4(V_r + V_c) F_i = 1,4 (13.395,00 + 43.527,15) \times 1 = 79.691,01 \text{ €}.$$

El valor total del inmueble destinada a Bar-cafetería en el Centro Cívico de Los Montesinos asciende a SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON UN CÉNTIMO (79.691,01 €.)

Según distintos estudios de sociedades dedicadas a la inversión en locales comerciales, el arrendamiento equivale a la rentabilidad del inmueble sobre su valor total. El % de rentabilidad varía entre el 2 y el 10 % dependiendo del negocio que se instale en el local. Teniendo en cuenta que un restaurante conlleva unos gastos importantes en materia prima y personal contratado, se estima que la rentabilidad anual no superará el 3 % del valor total.

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO ESPECIAL PARA LA CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL BAR SITO EN EL CENTRO CÍVICO DE LOS MONTESINOS**

Por lo tanto, se establece el siguiente valor como importe mínimo anual de renta de explotación:

$$79.691.01 \text{ €} \times 3 \% = 2.390,73 \text{ €/año}$$

**199,22 €/mes más IVA.**

Las inversiones realizadas, justificadas y con el visto bueno del Ayuntamiento en el bien inmueble (electricidad, fontanería, pintura, etc.) podrá ser deducida del canon a percibir por parte del ayuntamiento.

A la finalización del contrato, la maquinaria en buen estado, podrá ser adquirida por el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

## **9. SEGUROS**

La empresa adjudicataria deberá suscribir las siguientes Pólizas de Seguros:

- Contratación de una Póliza de Responsabilidad Civil con un importe mínimo de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000 €)
- Contratación de una Póliza de Seguro Multirriesgo, por daños, roturas, robo y deterioros, de las instalaciones municipales por un importe mínimo de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000 €)

## **10. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.**

### **a. Documentación administrativa.**

La documentación acreditativa de la personalidad y características del contratista se presentará en la forma establecida en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

### **b. Documentación técnica**

La proposición técnica se presentará en la forma establecida en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

### **c. Oferta económica**

La proposición económica se presentará en la forma establecida en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

## **11. CONDICIONES DE SOLVENCIA**

Con el fin de garantizar la correcta prestación, se establece como condición necesaria que las empresas licitadoras acrediten su solvencia económica, financiera y técnica mediante la forma establecida en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

## **12. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**

Los criterios de adjudicación serán los siguientes:

- **Oferta económica.** Se valorará hasta 60 puntos. Corresponderá la puntuación máxima a la mejor oferta económica presentada, atribuyendo la puntuación al resto de las ofertas en proporción inversa a esta primera oferta. Se aplicará la fórmula de valoración:  $P = 60 * Of. / \text{max.}$  (P = puntuación; max. = cantidad máxima ofertada; Of.= oferta considerada)
- Proyecto de equipamiento y mobiliario necesario para la buena prestación del servicio, debidamente cuantificado y valorado económicamente, teniendo en consideración el proyecto de actividad a ejecutar, hasta un máximo de 40 Puntos

.....

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO ESPECIAL  
PARA LA CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL BAR SITO EN EL CENTRO CÍVICO DE LOS MONTESINOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que las presentes bases, que constan de siete páginas, han sido aprobadas por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en fecha 22 de enero de 2018.

**Vº Bº  
EL ALCALDE**

**LA SECRETARIA ACCTAL.**