



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE LOS MONTESINOS

PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL  
CONTRATO DE APROVECHAMIENTO ESPECIAL DE CONCESIÓN DE  
LA EXPLOTACIÓN DEL BAR-CANTINA SITO EN EL CENTRO CÍVICO Y  
SOCIAL DE LOS MONTESINOS (ALICANTE)

JOSÉ ANTONIO SORIANO RUBIO (1 de 1)  
Ingeniero Técnico de Obras Públicas  
Firma: 19/12/2024  
HASH: 06570125d0ead03900142d06116887f9

# PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DE BIEN DE DOMINIO PÚBLICO EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA DEL BAR CENTRO CÍVICO Y SOCIAL DE LOS MONTESINOS (ALICANTE)





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE LOS MONTESINOS

## PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL CONTRATO DE APROVECHAMIENTO ESPECIAL DE CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL BAR-CANTINA SITO EN EL CENTRO CÍVICO Y SOCIAL DE LOS MONTESINOS (ALICANTE)

### ÍNDICE

1. OBJETO DEL CONTRATO.....	2 -
2. PERIODO DE DURACIÓN.....	3 -
3. HORARIOS DE APERTURA Y CIERRE.....	3 -
4. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.....	3 -
5. CONDICIONES ESPECIALES (PERSONAL).....	4 -
6. INSTALACIONES.....	4 -
7. REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD.....	5 -
8. PRECIO.....	5 -
9. SEGUROS.....	7 -
10. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.....	7 -
11. CONDICIONES DE SOLVENCIA.....	8 -
12. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.....	8 -





## PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL CONTRATO DE APROVECHAMIENTO ESPECIAL DE CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL BAR-CANTINA SITO EN EL CENTRO CÍVICO Y SOCIAL DE LOS MONTESINOS (ALICANTE)

### 1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la adjudicación del servicio de explotación del bar-cantina sito en el Centro Cívico y Social de Los Montesinos. Las instalaciones del bar constarán de una sala de 42.70 m<sup>2</sup> en la planta baja donde se realizará la atención al público, también cuenta con un pequeño patio de 35 m<sup>2</sup> que podrá albergar entre 4 y 6 mesas de 4 sillas. En la mencionada planta baja se podrán usar los dos aseos más cercanos a las instalaciones del bar, no formando parte éstos de las instalaciones propias del bar-cafetería.

El contrato definido tiene la calificación de contrato de servicios, tal y como establece el artículo 17 de la 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. PERIODO DE DURACIÓN

La duración del presente contrato será de **tres años** a contar desde la formalización del mismo, siendo **prorrogable un año más**.

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. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

- El adjudicatario dotará el Bar del Centro Cívico de los medios materiales que considere oportunos para la prestación del servicio (cafetera, molinillo de café, tostadora, microondas, botelleros-cámaras, mesas, sillas, etc.) y utensilios (menaje, etc.) que sean necesarios para garantizar un buen servicio al usuario. Si la dotación que aporta es material completamente nuevo será valorada con puntuación en el proceso de adjudicación, si por el contrario se trata de material usado no obtendrá puntuación en el proceso de adjudicación. Se redactará acta con el inventario inicial nuevo de la dotación aportada por el adjudicatario, que haya formado parte del proceso se valoración de la adjudicación del contrato. El incumplimiento de la dotación que haya supuesto puntuación en el proceso de adjudicación, supondrá la nulidad del contrato.
- El servicio **NO CONTARÁ CON COCINA NI EXTRACTOR DE HUMOS**, por tanto, no se contempla que se integre ningún tipo de plancha, ni fogones.
- 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, cartelera, 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





## PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL CONTRATO DE APROVECHAMIENTO ESPECIAL DE CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL BAR-CANTINA SITO EN EL CENTRO CÍVICO Y SOCIAL DE LOS MONTESINOS (ALICANTE)

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 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 mismo 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 sin previo aviso, 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.

### 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. Presentará al Ayuntamiento fotocopia del carnet de manipulador de alimentos, 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 con barra de 42.70 m<sup>2</sup>, donde se realizará la atención al público, también cuenta con un pequeño patio de 35 m<sup>2</sup> que podrá albergar entre 4 y 6 mesas de 4 sillas. El adjudicatario podrá usar los dos aseos más cercanos para prestar el servicio al bar-cafetería, debiendo mantener éstos en perfectas condiciones de limpieza y de servicio.





## PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL CONTRATO DE APROVECHAMIENTO ESPECIAL DE CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL BAR-CANTINA SITO EN EL CENTRO CÍVICO Y SOCIAL DE LOS MONTESINOS (ALICANTE)

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

Una vez adjudicado el contrato, se procederá a formalizar un Cambio de Titularidad de la Licencia que permanecerá vigente el mismo que el contrato en sí.

Una vez finalizado el contrato, se volverá a formalizar el Cambio de Titularidad para que esta revierta de nuevo en el Ayuntamiento.

### 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:

- 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.
- 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 €/m2 construido.

Vr= Valor de repercusión del suelo urbanizado sobre la construcción, en €/m2 construido

F= Factor corrector según nº de fachadas.

Vc= Valor de la construcción en €/m2 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 €/m2.

El valor de la construcción según el presupuesto del proyecto es de 266.581.06 €, 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:

- Estado Normal: Para construcciones que no necesitan reparaciones importantes: Coeficiente 1,00





## PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL CONTRATO DE APROVECHAMIENTO ESPECIAL DE CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL BAR-CANTINA SITO EN EL CENTRO CÍVICO Y SOCIAL DE LOS MONTESINOS (ALICANTE)

- 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

$$G = ((1 - 1,5 \times (0,98285 / (0,90 \times 1,00 \times 100)))^{29}) = 0,6194$$

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 42,70 metros cuadrados del total de la construcción, el presupuesto de construcción de la zona destinada a Bar será de 22.586,09 €.

El valor del suelo, teniendo en cuenta que la superficie destinada a Bar en Planta Baja es de 42,70 m<sup>2</sup>, y el precio por superficie es de 300 €/m<sup>2</sup>, será de 12.810,00 €.

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:

$$V_v = 1,4(V_r + V_c) \text{ FI} = 1,4 (12.810,00 + 22.586,09) \times 1 = 49.554,52 \text{ €}.$$

El valor total del inmueble destinada a Bar-cafetería en el Centro Cívico de Los Montesinos asciende a CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (49.554,52 €).

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





## PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL CONTRATO DE APROVECHAMIENTO ESPECIAL DE CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL BAR-CANTINA SITO EN EL CENTRO CÍVICO Y SOCIAL DE LOS MONTESINOS (ALICANTE)

cuenta que una cafetería conlleva unos gastos importantes en materia prima y personal contratado, y que se trata además de un servicio de cafetería con horario adaptado a la actividad social del centro en el que se lleva a cabo, se estima que la rentabilidad anual no superará el 2 % del valor total.

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

$$49.554,52 \text{ €} \times 2 \% = \mathbf{991,09 \text{ €/año sin IVA}}$$

**82,59 €/mes sin IVA.**

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. Dotación de equipamiento y mobiliario.

La proposición de dotación se presentará en la forma establecida en el pliego de cláusulas administrativas particulares, y contendrá al menos una tabla en la que especificará que aporta el siguiente material determinando si se trata de equipos nuevos o usados.

	EQUIPAMIENTO	ESPECIFICAR: NUEVO O USADO
1	Máquina de café expreso	
2	Molinillo de café	
3	Tostadora	
4	Microondas	
5	Cámara bebidas	
6	Vitrina alimentos	
7	mesas	
8	sillas	
9	Vajilla básica	
10	Nevera con congelador	

#### c. Oferta económica

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





## PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL CONTRATO DE APROVECHAMIENTO ESPECIAL DE CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL BAR-CANTINA SITO EN EL CENTRO CÍVICO Y SOCIAL DE LOS MONTESINOS (ALICANTE)

### 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:  $P = 60 * Of. / max.$  (P = puntuación; max. = cantidad máxima ofertada; Of.= oferta considerada)
- **Dotación de equipamiento y mobiliario NUEVO.** Se valora en 40 puntos. Cuando el adjudicatario aporte equipamiento y mobiliario COMPLETAMENTE NUEVO para la buena prestación del servicio, será valorado según la siguiente tabla:

	EQUIPAMIENTO	NUEVO
1	Máquina de café expreso	4 Puntos
2	Molinillo de café	4 Puntos
3	Tostadora	4 Puntos
4	Microondas	4 Puntos
5	Cámara bebidas	4 Puntos
6	Vitrina alimentos	4 Puntos
7	Mesas	4 Puntos
8	Sillas	4 Puntos
9	Vajilla y cubertería básica	4 Puntos
10	Nevera con congelador	4 Puntos

Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y a los efectos oportunos según mi leal saber y entender.

Los Montesinos, a la fecha de la firma electrónica.  
Fdo. José Antonio Soriano Rubio

