Ayuntamiento de Jerez
Patrimonio

27 de noviembre de 2015

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS REGULADOR DE LA ADJUDICACIÓN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LA OCUPACIÓN PRIVATIVA DE UNA PORCIÓN DE PARCELA MUNICIPAL DE 241,28 M^2, CON EDIFICIO DE BAR-CAFETERÍA, UBICADA EN EL "PARQUE DE LA IGUALDAD" ENTRE LAS CALLES DE ANTONIO CHACÓN FERRAL, JOSÉ MANUEL GARCÍA CAPARRÓS Y ARQUITECTO HERNÁNDEZ RUBIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LA FRONTERA.

1ª.- OBJETO.-

Constituye el objeto del presente Pliego describir las obligaciones, condiciones técnicas y actividades específicas que deben ser asumidas y desarrolladas por el adjudicatario que resulte de la concesión administrativa consistente en la ocupación privativa de una porción de parcela municipal y edificio de Bar-Cafetería situado en el "Parque de la Igualdad", entre las calles de Antonio Chacón Ferral, José Manuel García Caparrós y Arquitecto Hernández Rubio en el término municipal de Jerez de la Frontera.

2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN. OPERACIONES REGISTRALES, DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

La parcela objeto de concesión administrativa está situada el "Parque de la Igualdad", entre las calles de Antonio Chacón Ferral, José Manuel García Caparrós y Arquitecto Hernández Rubio en el término municipal de Jerez de la Frontera.

Descripción registral

Parcela matriz:

- **Descripción:** Urbana.- Parcela número 18 de la Unidad de Actuación del polígono Sur 2H-, según está definida en la Modificación del PGOU, revisado de Jerez, redactada y tramitada por la extinta Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez. Tiene una superficie de treinta y un mil trescientos veinte metros cuadrados, según el proyecto de urbanización (31.320,00 m2). Linda: Al Este, con vial y a su través con la Barriada de Santo Tomás de Aquino; al Oeste, con calle Antonio Chacón Ferral a su través con la manzana 17 de la Unidad 2H1; al Norte, con vial y a su través con la manzana 16 de la Unidad 2H1; al Sur, con calle Arquitecto Hernández Rubio a su través con las parcela número 27 y 28 de la misma Unidad 2H1

- **Referencia catastral:** 5722101-QA5652B-0001-AZ.

- **Titular:** La extinta Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, mediante escritura de aceptación otorgada el 25 de febrero de 2000 ante el Notario D. Rafael González de Lara Alférez con el número 893 de su protocolo.

  Con fecha 27 de diciembre de 2007 el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera acordó la supresión de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Este Acuerdo, publicado en el B.O.P. de Cádiz nº 3 de fecha 4 de enero de 2008, prescribe que será el propio Ayuntamiento el que asumirá la titularidad de los bienes y derechos que integran el patrimonio propio de la Gerencia Municipal de Urbanismo, subrogándose además en todas las obligaciones y derechos contraídos por el Organismo extinguido.

- **Inscripción:** Registro de la Propiedad número 3 de los de esta Ciudad, al Tomo 1454, Libro 228, Folio 102, Finca 15.069, Inscripción 2ª.

- **Cargas:** Libre de cargas y gravámenes.

Circunstancias urbanísticas

Según la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 17 de Abril de 2.009 (BOJA nº 127 de 2 de julio de 2.009), el citado espacio se encuentra clasificado como "Suelo Urbano" y calificado como "Espacio Libre Público".

2

Circunstancias técnicas de la edificación

Este informe afecta al uso y disfrute, solamente, de una porción de 241,28 m^2 de la finca descrita el punto anterior y de la edificación existente sobre ella.

La porción afectada está ubicada en la zona sureste de la parcela descrita anteriormente en el apartado II y tiene una forma geométrica, en planta, de "medio circulo con el diámetro alabeado", y cuenta con unas dimensiones máximas aproximadas en su lado Suroeste-Nordeste de 23,83 m y 13,52 m. en el perpendicular a él.

Sobre la porción descrita se ha construido por parte del Excmo. Ayuntamiento una edificación destinada a BAR-CAFETERÍA, desarrollada en una sola planta, que constará de una Sala, Aseos y Cocina cuya superficie construida total es de 60,94 m^2. Todo ello bajo las prescripciones técnicas dimanadas del Proyecto Básico y de Ejecución redactado por parte de Juan Fernando Bernal González, Arquitecto de la Delegación Municipal de Urbanismo.

El presupuesto total asciende a la cantidad de noventa mil euros (90.000,00 €) incluido el IVA correspondiente.

Los elementos que componen esta Concesión Administrativa son:

- Una sala del Bar-Cafetería de 32,66 m^2 útiles.
- Aseos de 8,17 m^2 útiles.
- Una cocina de 8,59 m^2 útiles.
- Zona de espacio libre de 180,34 m^2.

La edificación se entrega completamente terminada pero sin mobiliario que será por cuenta del adjudicatario. Igualmente serán por su cuenta la obtención de las preceptivas autorizaciones, licencias y permisos tanto municipales como de las empresas suministradoras para la puesta en marcha de la actividad hostelera.

3.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.-

El otorgamiento de la concesión administrativa consistente en la ocupación privativa de una porción de parcela y de edificio Bar-Cafetería situado en el "Parque de la Igualdad", entre las calles de Antonio Chacón Ferral, José Manuel García Caparrós y Arquitecto Hernández Rubio en el término municipal de Jerez de la Frontera.

4.- DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.-

El plazo de duración de la concesión será de **QUINCE AÑOS (15 años).**

5.- CANON DE LA CONCESIÓN.-

El canon que deberá abonar el concesionario será el que conste en la oferta que resulte adjudicataria, estableciéndose como tipo mínimo de la licitación, una cantidad ascendente al importe de **CIENTO SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (177.222,15 €),** para la totalidad del período de la Concesión.

6.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y SU EVALUACIÓN.-

Las ofertas presentadas serán valoradas de acuerdo con los criterios que se detallan a continuación. La puntuación total alcanzada por cada licitador será el resultado de la suma de las puntuaciones (Pn) obtenidas en los referidos criterios y que será resultado de la aplicación de las fórmulas que se establecen. Antes de efectuar la referida suma para obtener la puntuación total de la oferta, se procederá con la puntuación lograda en cada criterio, si es el caso, al redondeo por exceso (parte decimal igual o superior a 5 décimas) o por defecto (parte decimal inferior a 5 décimas) al número entero más cercano. Solo se hará uso de los decimales para resolver un posible empate de puntuación entre dos o más ofertas.

I.- EVALUACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA 40 PUNTOS

Se valorarán dos tipos de mejoras posibles, por una parte el mayor incremento del canon ofrecido y por otra parte, la mejor propuesta de pago anticipado del mismo.

- **Mejor oferta económica por el canon ofrecido** **De 0 a 25 puntos**

Sólo serán objeto de puntuación en este apartado aquellas ofertas que propongan una mejora al alza sobre tipo mínimo de licitación.

A los efectos del cálculo se considerará como tipo mínimo de licitación el importe del canon para los quince años de la concesión, es decir, 177.222,15 €. La puntuación que se obtenga será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$P_1 = 25 \times \frac{OL - 177.222,15\ €}{OM - 177.222,15\ €}$$

De donde,
P_1= puntuación obtenida
OL= oferta del licitador objeto de valoración
OM= oferta más alta

- **Mejor oferta económica por anticipación del pago del canon ofrecido** **De 0 a 15 puntos**

A estos efectos se tomará en consideración todas las ofertas que incrementen, en valores absolutos, la cuantía a desembolsar prevista en el acto de firma del contrato de concesión administrativa, esto es, 10.633,33 € (6 % de 177.222,15 €), pudiendo el licitador proponer la anticipación de la totalidad del canon ofertado para todo el período del contrato, garantizándose de este modo la mayor puntación, para este criterio, respecto del resto de licitadores. €. La puntuación que se obtenga será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

De donde,

$$P_2 = 15 \times \frac{OL - 10.633,33\ €}{OM - 10.633,33\ €}$$

P_2= puntuación obtenida.
OL= oferta de anticipación del licitador objeto de valoración.

OM= oferta de anticipación más alta.

En el supuesto de que se realice una oferta de anticipo de pago, la cuantía anticipada que exceda del 6% del importe correspondiente al tipo mínimo de licitación (10.633,33 €), será detraída proporcionalmente de cada uno de los importes a abonar de forma fraccionada a partir de la adjudicación.

II.- EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA CONCESIÓN **10 PUNTOS**

- **Reducción en la duración de la concesión** **De 0 a 10 puntos**

Serán objeto de valoración aquellas ofertas que propongan una reducción en el número de años de duración de la concesión. La puntuación asignada a cada oferta será la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$$P_3 = 10 \times \frac{OL}{OM}$$

De donde,

P_3= puntuación obtenida.
OL= Oferta a valorar - número de años de reducción.
OM= Mejor oferta - mayor número de años de reducción

7.- OBLIGACIONES Y DEBERES DEL CONCESIONARIO.-

Además de los que se desprenden de este Pliego de Clausulas Administrativas Particulares, del correspondiente Pliego de Prescripciones Técnicas y de los que resulten de la aplicación de las normativas de carácter técnico y generales de carácter supletorio, el concesionario tiene las obligaciones siguientes:

1. Llevar a cabo la ocupación privativa y disfrute de una porción de parcela con edificio de Bar-Cafetería conforme al objeto de la presente licitación, así como a los usos y actividades admitidos por el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera vigente.

2. Abonar el canon concesional en los plazos y del modo establecido en la oferta presentada por el adjudicatario.

3. Prestar la fianza o garantía definitiva exigida en este Pliego.

4. Abonar los gastos de la licitación pública (anuncio en prensa, publicación en el

BOP, etc.) así como formalizar el correspondiente contrato de la concesión administrativa dentro del plazo de TREINTA DÍAS NATURALES contados a partir de la notificación de la adjudicación del contrato.

5. Estar al corriente de sus obligaciones tributarias, así como de cualquier impuesto, tributo o tasa que le pudiera corresponder.

6. Explotar el edifico Bar-Cafetería, poniendo en funcionamiento el mismo en el plazo de 60 días a contar desde la suscripción del contrato de concesión administrativa.

7. Obtener todas las autorizaciones administrativas necesarias para el desarrollo y explotación de la actividad que forma parte del objeto de contrato, debiendo obtener las preceptivas autorizaciones, licencias y permisos tanto municipales como contratos de empresas suministradoras que fueran necesarias, para la puesta en marcha del Bar-Cafetería.

8. Respetar el objeto y límites de la concesión, sin que pueda destinarse a actividad distinta a ello, aunque resultaren compatibles.

9. Mantener durante toda la vigencia de la concesión el ornato, limpieza y conservación del inmueble y espacios de su entorno utilizados para la actividad objeto de la concesión.

6

10. El concesionario no podrá realizar nuevas obras de carácter permanente, ni reformar las existentes, sin la previa autorización del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. Para que puedan autorizarse y ejecutarse será preciso adjuntar memoria, planos y presupuestos de las obras o proyecto, si fuese necesario. Todas las mejoras que se unan quedarán de propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, no pudiendo el concesionario solicitar cantidad alguna por ello ni durante ni al finalizar la vigencia de la concesión.

11. Facilitar la inspección en todo momento de las construcciones e instalaciones de la misma, por parte de los Servicios Técnicos de la Corporación Local.

12. Cumplir con la normativa vigente en materia fiscal, seguridad social, laboral (el personal a su servicio deberá cumplir con todas las normativas de seguridad e higiene en el trabajo y será de su exclusiva responsabilidad el incumplimiento), y llevar a cabo la actividad a la que está destinado el Bar-Cafetería según las normas reguladoras del sector correspondiente, quedando el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera exonerado de responsabilidad por tales conceptos.

13. El personal que preste servicio en las instalaciones objeto de la concesión deberá estar en posesión, en todo momento, del correspondiente carnet de manipulador de alimentos y demás requisitos exigidos según la normativa que

resulte de aplicación en la materia.

14. Abonar el importe de los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar o causar a los bienes de dominio público objeto de la concesión o al uso general de los mismos, realizando por su cuenta, de acuerdo con el personal del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, cuantas reparaciones sean necesarias, respondiendo incluso por los deterioros producidos por los usuarios de la porción de parcela municipal con edificio de Bar-Cafetería, devolviendo las instalaciones objeto de la concesión a la finalización de la misma, en el mismo estado en que se recibieron.

15. Formalizar, con anterioridad al inicio de la explotación de la porción de parcela municipal con edificio de Bar-Cafetería, una póliza de seguro de responsabilidad civil que de cobertura a los daños causados a terceras personas ocasionados por las instalaciones o cualquiera de los elementos comunes, así como por las acciones u omisiones del propio concesionario o de las personas que trabajen por su cuenta y de los cuales el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera no se hace responsable bajo ningún concepto. El incumplimiento de este deber se considerará falta muy grave.

16. El concesionario deberá tener, en todo momento, a disposición de los usuarios hojas de reclamaciones oficiales. En lugar visible, en el Tablón de Anuncios dentro de las instalaciones del restaurante, se pondrá un anuncio advirtiendo de la existencia de estas hojas, que serán facilitadas por el concesionario a cualquier usuario que desee formular una reclamación. 7

17. Mantener limpio los alrededores que tenga como causa de la suciedad el ejercicio de la actividad objeto de concesión administrativa.

18. Sufragar los gastos originados por el consumo eléctrico, de agua, teléfono, gas y cualquier otro que se derive de la ejecución del contrato, así como los gastos necesarios para independizar dichos suministros.

19. Poner en conocimiento de los servicios técnicos municipales cualquier anomalía que se produzca en la explotación y, en general, cualquier irregularidad que provoque un deterioro de la porción de parcela municipal con edificio de Bar-Cafetería.

20. Facilitar al Ayuntamiento cuantos datos se le requieran, de tipo estadístico laboral o fiscal.

21. Abonar todos los gastos, impuestos y tasas que origine la explotación del Bar-Cafetería, además del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) y otros gastos que puedan producirse por la ocupación de la porción de parcela municipal con edificio de Bar-Cafetería.

22. Ejercer por sí la concesión y no cederla o traspasarla a terceros, ni enajenar

bienes afectados a la misma que hubieren de revertir al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, ni gravarlos, salvo autorización expresa por parte del Ayuntamiento.

De igual modo, y en los términos señalados en el art. 98 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, sólo pueden ser cedido o transmitido el derecho real sobre la concesión administrativa a través de las operaciones de fusión, absorción o escisión de sociedades, previa autorización expresa por parte del Ayuntamiento.

Dado que la adjudicación de la concesión administrativa se realiza tomando en consideración las características especiales de la oferta presentada por el adjudicatario de la licitación, en caso de que fuera autorizada por el Ayuntamiento cualquier tipo de cesión o transmisión (a excepción de la hipoteca) del derecho de concesión administrativa, deberá ser abonada una cuantía adicional que se fija en el 10% del precio de adjudicación de la licitación pública.

No obstante, el concesionario podrá hipotecar el derecho real de concesión con el fin de financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones e instalaciones, siendo para ello requisito necesario imprescindible la obtención de la previa autorización municipal expresa.

23. La explotación la efectuará el concesionario a su riesgo y ventura, sin que el personal contratado por el concesionario tenga ninguna vinculación laboral con el Ayuntamiento. Una vez extinguida la concesión administrativa, en ningún caso el personal contratado por el concesionario quedará subrogado en el caso de la convocatoria de nueva licitación pública para la adjudicación de la concesión administrativa para la ocupación de la porción de parcela y del edifico Bar-Cafetería. 8

24. Abandonar y dejar libres y a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, una vez finalizado el plazo por el que se otorgó la concesión administrativa, la porción de parcela municipal con edificio Bar-Cafetería con las mejoras efectuadas en el mismo, sin derecho a indemnización.

25. Entregar al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera la memoria descriptiva de las mejoras que se vayan realizando. Todas aquellas que se realicen a lo largo de los años de concesión quedarán de titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

26. Con independencia de la irrenunciable competencia municipal de policía y orden público, de las que corresponda desde el punto de vista sanitario a las autoridades locales de este orden, el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera ejercerá en todo momento el control e inspección de la explotación y de las instalaciones, velando por la correcta y óptima prestación del mismo al público y usuarios en general.

27. El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera no tendrá obligación alguna ni se hará responsable de la falta de pago del concesionario a sus proveedores, ni de los deterioros y robos que se puedan cometer durante el plazo de la concesión en las instalaciones y elementos afectos al servicio y desarrollo de la actividad.

28. El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, a través de sus técnicos se reserva la facultad de inspeccionar el estado de conservación de la porción de parcela municipal y del edificio Bar-Cafetería, para comprobar la efectividad de las operaciones de mantenimiento. Si éstas no se realizaran o lo fueran deficientemente, podrá ordenar su ejecución o corrección a cargo del adjudicatario. La falta de conservación adecuada se considerará causa suficiente para la resolución del contrato.

8.- DERECHOS DEL CONCESIONARIO.

Además de los que se desprenden de este Pliego de Clausulas Administrativas Particulares y de los que resulten de la aplicación de las normativas de carácter técnico y de carácter supletorio tiene los derechos siguientes:

a) Ocupar la porción de parcela municipal y el edificio Bar-Cafetería objeto de la presente concesión y ser mantenido pacíficamente en ella, durante el plazo de duración de la misma.

9

b) Usar y disfrutar la porción de parcela municipal y explotar el edificio Bar-Cafetería durante el plazo de duración de la concesión administrativa.

c) Obtener los beneficios originados por la explotación del Bar-Cafetería.

d) Disponer de los accesos y salidas precisos para los usuarios y vehículos que accedan tanto a la parcela como al Bar-Cafetería.

e) Realizar las obras de mantenimiento, revisión adaptación y mejora técnica que en cada momento sean precisas o vengan impuestas por normas de carácter técnico o general, debiendo obtener para ello las licencias administrativas y autorizaciones precisas; en ningún caso, tales obras podrán suponer ampliación de la superficie y subsuelo ocupados originariamente.

9.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO.-

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del adjudicatario, y éste no tendrá derecho a indemnización por causa de averías, pérdidas o perjuicios ocasionados en la explotación del servicio. Tampoco tendrá derecho a indemnización alguna por la extinción de la concesión al cumplirse el plazo de vigencia del mismo.

11.- REVERSIÓN.-

La extinción de la concesión por alguna de las causas establecidas en este Pliego de Cláusulas determinará que la concesionaria deberá abandonar y dejar libre y a disposición del Ayuntamiento, la porción de parcela municipal y el edifico de Bar-Cafetería. Si no cumpliera esta obligación en el plazo de un mes a partir de la notificación de la extinción de la concesión, el Excmo. Ayuntamiento de Jerez, procederá al lanzamiento por sí, siendo los gastos que ello origine de cuenta del concesionario.

Mediante la suscripción del contrato de concesión administrativa el concesionario reconoce de forma expresa la potestad del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera para acordar y ejecutar por sí mismo el lanzamiento.

Desde el momento de vencimiento de la concesión, o en el supuesto de resolución por causas imputables al concesionario, la porción de parcela municipal y el edificio Bar-Cafetería, así como las mejoras realizadas revertirán a favor del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, que pasará a ser su titular sin ningún derecho de indemnización a favor del concesionario, debiendo el concesionario entregarlas en buen estado de conservación.

Tres meses antes de que finalice el plazo de la concesión administrativa el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera designará los técnicos para inspeccionar el estado en que se encuentran la porción de parcela municipal y el edificio Bar-Cafetería, ordenando a la vista de los resultados de la inspección técnica, la ejecución de las obras y trabajos de reparación que se estimasen necesarias para mantenerlo en las condiciones previstas. Dichos trabajos de reparación que deban efectuarse serán de cuenta del concesionario.