



6 de agosto de 2014

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS REGULADOR DE LA ADJUDICACIÓN EN
RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEL USO PRIVATIVO Y EXPLOTACIÓN
DEL BAR-RESTAURANTE SITO EN EL PARQUE ZOOLOGICO DE JEREZ "ALBERTO
DURAN"**

1.- 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 del contrato para la explotación del Bar-Restaurante sito en el Parque Zoológico de Jerez "Alberto Durán".

Las necesidades a satisfacer mediante la licitación de la presente concesión son las de promover la prestación del servicio de bar-restaurante a los usuarios del Parque Zoológico

2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN

El Bar-Restaurante se encuentra instalado en el referido Parque Zoológico en una parcela de 775,05 m² que comprende el espacio ocupado por el propio Bar-Restaurante, un quiosco anexo a él y dos terrazas. Queda vinculada a la licitación una zona merendero a compartir con el público visitante. Las características técnicas de los diferentes elementos que constituyen el objeto de la licitación, e identificados en la documentación gráfica adjunta, son:

- Edificio dedicado a Bar-Restaurante de 455,25 m² de superficie construida compuesta por el Comedor, zona de barra, cocina, dos almacenes y aseos masculino y femenino.
- Edificio dedicado a quiosco, anexado al anterior, y con una superficie construida de 19,80 m².
- Dos terrazas de 200,00 m² y 100,00 m², respectivamente, la primera situada al noreste de la edificación principal y la segunda al sur de ella.
- Así mismo es responsabilidad del concesionario la limpieza y adecentamiento de la zona de merenderos y juegos situada al este de la edificación principal.

El conjunto de componentes que conforman el objeto de la concesión administrativa se encuentran adaptados para el uso al que se destinan, Bar-Restaurante. Dicho inmueble no cuenta con la maquinaria necesaria para la actividad ni con el resto del mobiliario, siendo obligación del Concesionario dotarlo de los mismos. Será igualmente responsabilidad del concesionario la obtención de



Ayuntamiento de Jerez

Medio Ambiente y Deportes

las preceptivas autorizaciones, licencias y permisos tanto municipales como de empresas suministradoras para la puesta en marcha del establecimiento, siendo a su cargo todos los trámites y todas aquellas obras y dotación necesarias para las mismas.

3.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.-

El otorgamiento de la concesiones administrativas para la utilización privativa y la explotación del Bar-Restaurante del Parque Zoológico de Jerez "Alberto Durán" se llevará a cabo mediante licitación pública por el procedimiento abierto

4.- DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.-

El plazo de duración de la concesión será de **DIEZ (10) 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 **DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL EUROS (258.000,00 €)**, para la totalidad del período de la Concesión (10 años), a razón de 25.800,00 €/año.

6.- PRECIOS DE LOS ARTÍCULOS.-

Los precios de los artículos serán los propuestos por el licitador, debiendo ser aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en el momento de la adjudicación. Para futuras modificaciones de los precios deberán ser comunicadas y aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera antes de su aplicación efectiva. Para esto último, el concesionario deberá presentar un listado de productos y precios de los mismos que serán aprobados total o parcialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

7.- 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 (P_n) obtenidas en los referidos criterios.

A. EVALUACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA.....30 PUNTOS

1.- Mejor oferta económica por el canon ofrecido.....de 0 a 30 puntos.



Ayuntamiento de Jerez

Medio Ambiente y Deportes

Se valorará el mayor incremento del canon (Anexo I). A efectos del cálculo se considerará como tipo mínimo de licitación el importe del canon para los 10 años de la concesión, es decir, 258.000 €.

$$P_1 = 30 \times \frac{OL - 258.000}{OM - 258.000}$$

De donde,

P_1 = puntuación obtenida

OL= oferta del licitador objeto de valoración

OM= oferta más alta

B. EVALUACIÓN DE SERVICIOS 15 PUNTOS

1. Mejor tarifas propuestas..... de 0 a 5 puntos.

Reflejar las tarifas establecidas para los productos que se relacionan en el Anexo II. Obtendrá mayor valoración aquellos productos que tengan menor coste para el público. La valoración de cada licitador se obtendrá por la siguiente fórmula:

$$P_2 = 5 \times \frac{\sum \text{Precios productos B}}{\sum \text{Precios productos L}}$$

De donde,

P_2 = puntuación obtenida.

\sum Precio productos B = Sumatorio de los precios de los productos del licitador cuyo total es más bajo.

\sum Precio productos L = Sumatorio de los precios de los productos del licitador.

2.- Mejora del crédito a disposición del Excmo Ayuntamiento de Jerez de servicios o productos a partir de 500 €/anuales por el concesionario.....de 0 a 5 puntos.

A estos efectos se tomará en consideración todas las ofertas que incrementen la cuantía mínima establecida en el Pliego y que asciende a 500 €/anuales (Anexo II).



Ayuntamiento de Jerez

Medio Ambiente y Deportes

$$P_3 = 5 \times \frac{OL - 500}{OM - 500}$$

De donde,

P_3 = puntuación obtenida.

OL= oferta del licitador objeto de valoración.

OM= oferta más alta.

3.- Porcentaje de descuento a los socios del Club Amigos del Zoobotánico Jerez en comidas y bebidas De 0 a 5 puntos

A estos efectos se tomará en consideración todas las ofertas que incrementen el porcentaje de descuento mínimo establecido en el Pliego y que asciende al 10 % (Anexo II).

$$P_4 = 5 \times \frac{OL - 10}{OM - 10}$$

De donde,

P_4 = puntuación obtenida.

OL= oferta en % del licitador objeto de valoración.

OM= oferta de % más alta.

8.- CALIDAD DE LAS INSTALACIONES.-

Los licitadores deberán presentar una memoria descriptiva de las calidades de los bienes, mobiliario y equipos con los que acondicionará las instalaciones para garantizar un servicio de calidad a los clientes. Este será revisado por el Excmo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera que podrá rechazar la oferta si no considera que cumplan con unos requisitos mínimos de calidad. Esta inversión quedará en posesión del Excmo Ayuntamiento una vez finalizada la concesión de la explotación del bar-restaurante.

9.- OBLIGACIONES Y DEBERES DEL CONCESIONARIO.-

El concesionario tiene las obligaciones y deberes siguientes:



Ayuntamiento de Jerez

Medio Ambiente y Deportes

- a) Llevar a cabo la explotación del Bar-Restaurante conforme al objeto de la presente licitación y a la oferta presentada.
- b) Abonar el canon anual de la concesión.
- c) 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.
- d) Obtener las preceptivas autorizaciones, licencias y permisos tanto municipales como contratos de empresas suministradoras que fueran necesarias, para la puesta en marcha del Bar-Restaurante, corriendo de cuenta del concesionario el coste de las mismas (fumigación, control sanitario, prevención de riesgos, etc...). Esta documentación se pondrá a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.
- e) Estar al corriente de sus obligaciones tributarias, así como de cualquier impuesto, tributo o tasa que le pudiera corresponder.
- f) Mantener durante toda la vigencia de la concesión el ornato, limpieza y conservación de las instalaciones y espacios de su entorno utilizados para la actividad objeto de la concesión. Incluyendo la zona de ocio infantil comprendida entre los servicios y la zona trasera de la biblioteca.
- g) 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, siendo dirigidas por Técnicos de la Delegación de Urbanismo. Para que puedan autorizarse y ejecutarse será preciso adjuntar memoria, planos y presupuestos de las obras o proyecto, si fuese necesario, que serán informadas, con carácter previo a la resolución que proceda, por los Servicios Técnicos Municipales. Todas las mejoras que se unan a los inmuebles o instalaciones quedarán en 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.
- h) Facilitar la inspección en todo momento de los bienes objeto de la concesión, así como las construcciones e instalaciones de la misma, por parte de los Servicios Técnicos de la Corporación Local.
- i) Correr con los gastos de conservación y mantenimiento de las instalaciones, así como con los gastos de suministros de agua, electricidad, teléfono y cuantos sean necesarios para la explotación del servicio.
- j) Cumplir con la normativa vigente en materia fiscal, seguridad social, laboral (el personal a su servicio deberá cumplir con todas las normativas de



Ayuntamiento de Jerez

Medio Ambiente y Deportes

seguridad e higiene en el trabajo y será de su exclusiva responsabilidad el incumplimiento, así como conocer el plan de emergencia del Zoo), y usar las instalaciones del Bar-Restaurante para ejercer la actividad propia del objeto de la concesión según las normas reguladoras para este tipo de instalaciones, quedando el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera exonerado de responsabilidad por tales conceptos.

- k) 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.
- l) 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 del Bar-Restaurante, devolviendo las instalaciones, a la finalización de la concesión, en el mismo estado en que se recibieron.
- m) Formalizar, con anterioridad al inicio de la explotación de las instalaciones, 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.
- n) El Bar-Restaurante objeto de concesión permanecerá abierto durante el horario de apertura al público del Parque Zoobotánico Jerez.
- o) Colaborar con el Zoobotánico de Jerez en los espectáculos, actividades y promociones que éste pudiera organizar y tuvieran lugar en dicho Parque Zoológico donde se ubica el Bar-Restaurante en cuestión.
- p) El concesionario se compromete a poner a disposición del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera productos y servicios en el Bar-Restaurante, para atención de las necesidades que le son propias, por el importe indicado en la oferta presentada, siendo la cuantía mínima establecida en el Pliego de 500.- € anuales. Este crédito de productos o servicios serán consumidos por el Ayuntamiento para actos institucionales como reuniones, presentaciones, etc...
- q) El concesionario se compromete a ofrecer un descuento en el servicio de restauración para los socios del Club Amigos del Zoobotánico Jerez indicado



Ayuntamiento de Jerez

Medio Ambiente y Deportes

en la oferta presentada, siendo el porcentaje de descuento mínimo el 10%.

- r) Al concesionario se le asignarán dos zonas en el Parque para la colocación de cuatro máquinas expendedoras (de refrescos y de snacks). Estas se ubicarán en dos zonas: a la entrada del Zoobotánico y junto al bar-restaurante).
- s) Disponer para el público el servicio de pago con tarjeta de crédito.
- t) 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 Bar-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.
- u) El concesionario deberá ejercer por sí la concesión administrativa, no pudiendo cederla, traspasarla ni gravarla en modo alguno sin autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y previo pago del 10% del precio de adjudicación de la licitación pública.
- v) Deberá 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, las instalaciones con las mejoras efectuadas en las mismas, sin derecho a indemnización.
- w) Entregar al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera el inventario de los bienes que se vayan adquiriendo para la explotación del bar-restaurante. A su vez entregará memoria descriptiva de la inversión de mejoras que se vayan realizando. Esta última deberá reflejar el costo de las mismas de forma desglosada. La inversión realizada a lo largo de los años de concesión quedarán en titularidad del Excmo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.
- x) 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 explotación del Bar-Restaurante.
- y) Es responsabilidad del concesionario la limpieza y adecentamiento de la zona de merenderos y juegos situada al este de la edificación principal. Será igualmente responsabilidad del concesionario la obtención de las preceptivas autorizaciones, licencias y permisos tanto municipales como de empresas suministradoras para la puesta en marcha del establecimiento, siendo a su



Ayuntamiento de Jerez

Medio Ambiente y Deportes

cargo todos los trámites y todas aquellas obras y dotación necesarias para las mismas.

10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.

- a) A mantener al concesionario en el uso pacífico del derecho concedido.
- b) A aportar la colaboración que le corresponda en las actividades que se organicen.
- c) 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.
- d) 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.
- e) El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, a través de sus técnicos se reserva la facultad de inspeccionar el estado de conservación de las instalaciones, 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.
- f) La falta de conservación adecuada se considerará causa suficiente para la resolución del contrato.

11.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO.-

El adjudicatario se obliga a tener en pleno funcionamiento el Bar-Restaurante, en el plazo máximo de 45 días a contar desde el otorgamiento de las licencias necesarias para el inicio de la explotación.

12.- REVERSIÓN.-

Desde el momento de vencimiento de la concesión, o en el supuesto de resolución por causas imputables al concesionario, el Bar-Restaurante y la parcela en el que está ubicado, así como el conjunto de elementos afectos a la concesión administrativa con las mejoras e inversiones 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.



Ayuntamiento de Jerez

Medio Ambiente y Deportes

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 las instalaciones, ordenando a la vista de los resultados de la inspección técnica, la ejecución de las obras y trabajos de reparación y reposición que se estimasen necesarias para mantenerlas en las condiciones previstas. Dichos trabajos de reparación o reposición que deban efectuarse serán de cuenta del concesionario.