



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DEMANIAL PARA LA EXPLOTACIÓN DEL BAR-RESTAURANTE DEL PARQUE DEL DUQUE DE AHUMADA DE LA CALLE LIBERTAD, Nº 1

1.- OBJETO

Tendrá por objeto el otorgamiento, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, en régimen de concurrencia, de la concesión demanial para la explotación del bar-restaurante del Parque del Duque de Ahumada, calle Libertad, nº 1.

El Bien de naturaleza urbana y de Uso Público, se sitúa en la finca correspondiente al Parque Duque de Ahumada que fue adquirida por cesión del Colegio de Huérfanos de la Guardia Civil.

El local, que ocupa todo el edificio, tiene referencia catastral 2598103VK4429N0191WS y la ficha de catastro se adjunta en el Informe Técnico de “ESTIMACIÓN DE VALOR DE INMUEBLE EN ALQUILER” que se adjunta.

Según dicha ficha la superficie de la parcela que ocupa el Restaurante es de 549 m² y la superficie construida es de 313 m² y la libre de edificación restante, por tanto de 236 m².

El local destinado a Restaurante, ocupa una construcción que tiene acceso por la calle Libertad, 1 y por el propio Parque del Duque de Ahumada. El edificio tiene una planta en forma de L con una superficie de unos 313 m². La fachada a la que se accede por la c/Libertad es la norte y presenta un frente de unos 19,60 m. En medianería oeste, que linda con el edificio situado en la c/ Libertad 3, presenta una longitud de unos 22,40 m.

Según proyecto presentado en estos Servicios Técnicos por el técnico Francisco José Torres Romero, para la actualización de la Licencia de Instalación y Funcionamiento de la Actividad, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Madrid con número 021923 y de fecha 19 de octubre de 2007, la instalación presenta el siguiente programa de distribución de superficies útiles: bar (75,65 m²), aseos (7,80 m²), cocina (62,75 m²), salón interior (72,10 m²), salón en terraza cubierta (88,20 m²).

La parcela presenta una superficie exterior no edificada y dentro del recinto del parque de unos 236 m², de la que se asigna una superficie para uso privativo al amparo de la licencia de actividad que se tramite de 80 m², susceptible de ser utilizada como terraza aneja al restaurante y que no es objeto de la presente valoración, ya que se trata de un uso de dominio público permitido y regulado por las Ordenanzas Fiscales del municipio

Según el Plan General de Valdemoro, aprobado en Consejo de Gobierno de la CAM celebrado el 6 de mayo de 2004 y publicado en el BOCM nº 118 de 19 de



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

mayo de 2004, se encuentra sobre suelo clasificado como URBANO CONSOLIDADO y la zona de ordenación que le corresponde es la ordenanza 9 grado 1.

Dichas condiciones se detallan en el ANEJO 2 del citado informe técnico.

Sobre la finca no existen cargas de urbanización ni hay suspensión en el otorgamiento de licencias

2.- OBRAS O INSTALACIONES A REALIZAR POR EL CONCESIONARIO

El estado de conservación de la edificación es normal, teniendo en cuenta la antigüedad de la edificación, precisando de actualización y adecuación al CTE, fundamentalmente en aspectos relativos a la funcionalidad y la seguridad de uso por lo que para posibilitar el uso y explotación de la cafetería – restaurante es necesario ejecutar obras.

Documentación disponible: para la ejecución de las obras necesarias de adaptación se pondrá a disposición de los licitadores documentación necesaria para una vez formalizado el otorgamiento, el concesionario pueda solicitar licencia de obra.

La valoración de las obras, a parte gastos administrativos de licencias necesarios para la obra y apertura la actividad asciende a 29.123,48 € (VEINTINUEVE MIL CIENTO VEINTITRES EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS)

3.- CONDICIONES DEL SERVICIO A PRESTAR.

El concesionario ocupará el local para la prestación del servicio, ejecutará las obras necesarias de actualización y adecuación al CTE, así como aportará el equipamiento necesario para la prestación del servicio, revirtiendo al Ayuntamiento todos los bienes objeto del otorgamiento, según Pliego de Cláusulas Administrativas, debiendo entregarlos con arreglo a la concesión y en el estado de conservación y funcionamiento adecuados. El concesionario se obliga a mantener las instalaciones y equipamiento en el mejor estado de limpieza y conservación y a pleno rendimiento, reponiéndolo inmediatamente por otro de idéntica calidad y características, e idéntico rendimiento, en caso de ser necesario.

La instalación de cualquier aparato, no relacionado con el uso de cafetería-restaurante, deberá ser autorizada expresamente por el Ayuntamiento de Valdemoro.

3.1 Horario:



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

Según establece la Orden de consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid nº 1562/98 de 23 de octubre, el horario de apertura estará incluido en los siguientes periodos:

Todos los días desde las 06:00 h. de la mañana hasta las 02:00 h. de la madrugada.

Los viernes, sábados y vísperas de festivos se permite la ampliación del horario de cierre en 30 minutos.

En caso de tener instaladas la zona de terraza, esta no podrá ser abierta al público hasta las 10:00 h. de la mañana.

Fuera de estas franjas horarias el personal responsable del servicio sólo permanecerá en las instalaciones para realización de tareas de limpieza y mantenimiento.

3.2 Calendario:

El establecimiento podrá abrir todos los días del año. Podrá cerrar un mes a lo largo del año y un día por semana; se valorará positivamente el compromiso escrito de mantener el establecimiento abierto durante todo el año.

3.3 Servicio:

Con carácter general se permiten los servicios que se hayan incluidos en el epígrafe del Impuesto de Actividades Económicas 673.2.

Serán de aplicación rigurosa las restricciones de venta y suministro de alcohol a menores establecidas en la Ley 5/2000 de 8 de mayo de la Comunidad de Madrid.

3.4 La prestación de los servicios deberá garantizarse en óptimas condiciones de calidad, sanidad, salubridad e higiene, tanto en los locales, enseres, maquinaria como productos empleados.

Los artículos de consumo del servicio serán adquiridos por el concesionario siendo responsable de la correcta calidad y conservación de los artículos y consumiciones expedidos, y de cumplir la normativa legal en materia de alimentación y sanidad, sin que esto alcance en modo alguno al Ayuntamiento de Valdemoro

A este fin, el concesionario del otorgamiento estará sometido a las inspecciones técnico-sanitarias periódicas, que podrán llevar a cabo las personas o comisiones autorizadas por el Ayuntamiento o las autoridades sanitarias



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

3.5 No se permitirá el almacenamiento de artículos propios del servicio fuera de los espacios destinados a este fin, ni el almacenamiento de productos inflamables, gases o cualquier otro de carácter peligroso, siendo responsable el concesionario de los daños que pudiera causar el incumplimiento de este punto.

3.6 El concesionario será la responsable en exclusiva del coste total:

- De la limpieza, mantenimiento conservación, reparación o reposición de las instalaciones, del mobiliario, y de la vajilla, enseres y utensilios necesarios para prestar adecuadamente el servicio de acuerdo a los estándares de calidad actuales, así como de la recogida de basura y retirada de alimentos de las dependencias incluidas en este contrato.
- De la limpieza, mantenimiento y reparación de la edificación y sus instalaciones, debiendo encontrarse siempre en perfecto estado del uso para el que están preparadas. El Ayuntamiento podrá exigir al concesionario la realización de obras encaminadas al cumplimiento del Art. 168 de la Ley 9/2001 “Ley del Suelo” de la CAM respecto al deber de conservación y rehabilitación de edificios, si así lo considera tras la revisión del mismo.
- De los suministros y consumos de agua y electricidad en cantidad suficiente para garantizar el normal funcionamiento del servicio, viniendo obligado el concesionario a vigilar que los respectivos consumos no sean superiores al normalmente requerido para la ejecución de las prestaciones.
- De la limpieza y mantenimiento del entorno de la edificación que esté afectado por la actividad. Todo deterioro derivado de la actividad en los elementos urbanos de acabado, ajardinamiento y mobiliario será responsabilidad del concesionario, quedando éste obligado a su reparación o sustitución por elementos similares previa consulta y autorización por escrito de los Servicios Técnicos.
- De las obras de mejora que el concesionario estime convenientes para la mejora de la prestación del servicio, previa autorización por los Servicios Técnicos mediante la solicitud de la correspondiente licencia de obras.
- De todos los gastos derivados del cumplimiento de la concesión, ya sean generales, financieros, seguros, de transporte, honorarios del personal a su cargo, licencias, anuncios, tasas de todo tipo de impuestos, así como lo que puedan originarse o modificarse durante el plazo de vigencia de la concesión.

Si al finalizar la concesión, cualquiera de los elementos de los que es responsable el adjudicatario en virtud de los párrafos anteriores las



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

instalaciones se encontrasen deterioradas, el importe de su reparación o reposición le será deducido al concesionario de la garantía.

3.7 El concesionario no tendrá derecho alguno sobre el local, a excepción de derivado de su utilización durante el periodo de vigencia de la concesión.

3.8 Los precios serán libres, en consonancia con los ofertados con los establecimientos de su ámbito, exponiéndose en lugar visible en las instalaciones de la cafetería.

3.9 Los interesados podrán proponer mejoras al presente pliego, cuando estas supongan un beneficio evidente al servicio solicitado, en cualquiera de sus ámbitos y con carácter diario. Su ejecución deberá contar con la correspondiente licencia municipal.

4.- PERSONAL

4.1. Se requerirá el personal necesario para la óptima prestación del servicio solicitado y contenido en el presente pliego de condiciones. El personal que preste el servicio estará en posesión del carnet de manipulador de alimentos del Grupo I, establecido en la Orden de 4 de junio de 1992, de la Consejería de Salud alimentos, y deberá respetar las medidas de sanidad e higiene previstas en la normativa vigente.

El concesionario deberá mantener en todo momento el personal fijado en el párrafo anterior a fin de atender correctamente las obligaciones derivadas de este contrato.

4.2. En ningún caso ni circunstancia esta concesión supone relación laboral entre el concesionario o su personal y el Ayuntamiento de Valdemoro. Dicho personal dependerá exclusivamente del concesionario, por cuanto éste tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su condición de empresario en relación con el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de Seguridad e Higiene en el trabajo, sin que el Ayuntamiento de Valdemoro asuma ningún tipo de responsabilidad al respecto, ni durante ni con posterioridad a la finalización de la concesión.

4.3. El personal de cafetería, se encontrará en posesión de la acreditación que garantice una formación adecuada en materia de higiene alimentaria y manipulación de alimentos, según establece el Real Decreto 202/2000 del 11 de Febrero, debidamente actualizada, cuya copia será facilitada al Ayuntamiento, en el plazo de tres meses a partir de la concesión. Las



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

ausencias o bajas por enfermedad del personal, serán cubiertas debidamente, para no menoscabar el servicio prestado.

5.- MATERIAL

No se permite la fijación de ningún elemento sobre la construcción por sistema mecánico o no, que suponga alteración de la imagen del mismo, sin previa autorización de los Servicios Técnicos Municipales.

Cualquier fijación no autorizada puede comportar la retirada inmediata por parte de la los Servicios Técnicos

6.- PLAZO DE UTILIZACIÓN DEL BIEN

El plazo de utilización del bien de dominio público será de **30** (treinta años).

7.- CANON MÍNIMO

El canon mínimo a satisfacer al Ayuntamiento, que se establece como tipo de licitación es de 17.315,00 euros anuales, según informe de valoración adjunto a este pliego, pudiendo los proponentes ofertar al alza.

8.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

El concesionario deberá estar en posesión de cuantas acreditaciones legales sean necesarias para desarrollar el servicio y poder extender las certificaciones oportunas ante los organismos públicos competentes.

Entre otras obligaciones, el concesionario está obligado a:

Exponer a la vista del público las tarifas de aplicación en cada momento.

Tener a disposición de los usuarios la hoja oficial de reclamaciones, cuya existencia se anunciará en lugar fácilmente visible por los mismos.

Mantener en perfecto estado de limpieza y conservación los enseres, instalaciones, aparatos, accesorios y material, efectuando las reparaciones que sean precisas.

Disponer de un Seguro de Responsabilidad Civil, que acoja cuantas personas participen en la prestación de servicio objeto del presente Pliego: así como una póliza de seguro que cubra a todo riesgo durante el periodo de explotación de las instalaciones y/o cualquier otro que estime pertinentes. Estos seguros deberán ser aportados dentro del plazo de 15 días a contar desde la formalización de la concesión.

El importe se establece en trescientos mil euros (300.000 €).



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

Indemnizar los daños que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera el desarrollo del servicio.

En caso de que no pudiera prestar el servicio con normalidad por cualquier circunstancia, el concesionario deberá poner los medios necesarios para el restablecimiento normal del servicio con la mínima pérdida de tiempo o, si esto no fuera posible, correr con los gastos del servicio alternativo.

Serán por cuenta del concesionario todos los gastos derivados del cumplimiento del contrato, ya sean generales, financieros, seguros, de transporte, honorarios del personal a su cargo, licencias, anuncios, tasas de todo tipo de impuestos, así como lo que puedan originarse o modificarse durante el plazo de vigencia de la concesión.

9.- PERMISOS Y LICENCIAS

Al otorgamiento, el concesionario deberá solicitar las correspondientes licencias de obras y de Instalaciones y Actividad precisas para la puesta en marcha de la concesión, a su nombre, y siendo de cuenta del concesionario todos los gastos derivados de la misma.

Al término de la concesión, el concesionario solicitará la correspondiente baja de la actividad.

10.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD

El Ayuntamiento, será riguroso en la exigencia de los deberes legales que el concesionario tenga en su relación con el servicio. A tal efecto comprobará el cumplimiento de las obligaciones derivadas, de la legislación laboral o cualquier otra norma vinculada a esta concesión. Tendrá a disposición de los usuarios las preceptivas "hojas de reclamaciones" cuya existencia se anunciará en lugar visible. De las reclamaciones que se reciban, se remitirá un ejemplar debidamente informado al Ayuntamiento

11.- PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORABLES

El concesionario cumplirá las disposiciones de la normativa general y autonómica, sobre RIESGOS LABORALES. De forma especial lo establecido en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, sobre coordinación de actividades de Prevención.

El concesionario estará sometido a las inspecciones técnico-sanitarias que con carácter periódico se llevarán a cabo por el Servicio de Prevención o personas delegadas por el SPEE o por otras Autoridades sanitarias competentes.



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

Deberá conservar la documentación que avale la procedencia y origen de los productos adquiridos para dar el servicio requerido en cualquier ámbito de esta concesión, documentación que puede ser solicitada en casos de necesidad o incidente.

Independientemente de cuanto antecede, el concesionario asumirá prioritariamente los siguientes compromisos:

11.1 Revisiones médicas de sus trabajadores que presten servicios en las dependencias, dentro del Plan de Vigilancia de la Salud.

11.2 Antes de iniciar la actividad, procederá a la evaluación de los riesgos que pudieran afectar a sus operarios en las dependencias.

11.3 Los trabajadores del concesionario que presten servicios en las dependencias tendrán la formación necesaria en la prevención de riesgos. Todo ello, independientemente de que han de entregársele por escrito las "Instrucciones preventivas del puesto".

11.4 El concesionario dotará a los operarios de los equipos de protección colectiva y los equipos de protección individual (EPIS), debidamente homologados para cada puesto de trabajo.

El cumplimiento de cuanto se detalla en los apartados anteriores, se documentará ante el Ayuntamiento, en el plazo de 3 meses, a partir del otorgamiento.

12.- INCUMPLIMIENTO DE LA CONCESIÓN

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente pliego por parte del concesionario puede dar lugar a penalidades o resolución de la concesión en función del incumplimiento cometido.



13.- CRITERIOS DEL OTORGAMIENTO

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a varios criterios de otorgamiento.

Criterios Objetivos: Criterios cuantificables automáticamente, se puntuarán, en orden decreciente: Hasta 51 puntos, distribuidos del siguiente modo:

- **Adelanto del canon propuesto por el Ayuntamiento** (Máximo 25 puntos).

Al mayor número de años de adelanto del canon propuesto (Máximo 4 años), se otorgará 25 puntos. Al resto se otorgará una puntuación directamente proporcional al número de años.

- **Canon a favor del Ayuntamiento** (Máximo 16 puntos).

Al mayor canon se otorgará 16 puntos. Al resto se otorgará una puntuación directamente proporcional al canon ofrecido.

- **Mínimo plazo de inicio de la actividad**, desde la concesión de la licencia de obras y actividad, que se establece en 4 meses, (máximo 10 puntos).

Al menor plazo de ejecución de las obras se le dará 10 puntos, el plazo máximo establecido en este pliego tendrá la valoración de 0 puntos y al resto de forma proporcional. Para su valoración se tendrá que presentar diagrama de barras y descripción detallada de cómo se llega a dicho plazo de ejecución, la no presentación de la justificación del plazo se valorará con 0 puntos.

Se cuidará al máximo la ponderación y rigor en este extremo, pues un acortamiento del plazo superior a dos meses, no será tenido en consideración

Criterios Subjetivos: Criterios cuya ponderación dependa de un juicio de valor: Hasta 49 puntos, distribuidos del siguiente modo:

A.- Características Estéticas y Funcionales (hasta 30 puntos):

- Grado de definición de la propuesta, proponiendo memoria y planos de detalle, (hasta 10 puntos).

- Diseño interior del restaurante, mobiliario y equipamiento, (hasta 10 puntos).

- Utilización de criterios de sostenibilidad y ahorro energético en las instalaciones, (hasta 5 puntos).

- Diseño exterior del la terraza, mobiliario y equipamiento, (hasta 5 puntos).

B.- Plan de negocio, (hasta 19 puntos):



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

- Plan de la Explotación, (hasta 10 puntos).
- Oferta de Productos, Servicios y Horarios de la actividad, (hasta 9 puntos)

Se valorará la correspondencia entre la programación propuesta y sus plazos de desarrollo parciales y totales, en relación con el estudio técnico de la implantación y medios a disposición, plazo de ejecución del proyecto, plazo de ejecución de la obra, tramitación administrativa de licencias hasta el inicio de la actividad.

Valdemoro, a 7 de enero de 2014

José Luis Navarro Soto
Jefe de los Servicios Técnicos