



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EL ARRENDAMIENTO MEDIANTE CONCURSO DE UNA PORCIÓN DE LA PARCELA DEL DENOMINADO “CENTRO LÚDICO”

1.- OBJETO

El objeto del contrato es el arrendamiento de una porción de la parcela sobre la que se asienta el Edificio denominado “Centro Lúdico” y el futuro Kiosco de restauración se encuentra sobre una manzana completa con entradas por la Glorieta de las Sirenas y por la Calle Eurípides. Tiene referencia catastral 1579801VK4417N0001YM, una superficie catastral y registral de 6.659 m². Fue adquirida por el Ayuntamiento de Valdemoro por Cesión Obligatoria del Plan Parcial R-5 “Paraje Merino” y materializada en el Proyecto de Compensación aprobado por Pleno de 16 de Julio de 2001, como bien de dominio público. Edificio y Parcela se encuentran registrados en el Registro de la Propiedad de Valdemoro el día 1 de abril de 2013 en el Tomo: 1481; Libro: 535; Folio: 13; Finca: 1785. Inscripción 2^a. Siendo la Finca Urbana nº 204 del inventario de bienes del Ayuntamiento de Valdemoro, como bien patrimonial.

El solar tiene forma sensiblemente rectangular con su esquina Este achaflanada en arco de circunferencia cóncava. La topografía tiene una ligera pendiente ascendente desde la esquina Noreste a la esquina Sureste. Tiene los siguientes linderos:

Norte: En línea de 50,06 m de longitud, con la avenida del Mar Egeo.

Este: En arco de circunferencia de 75 m de radio y 19,53 m de longitud, con la Glorieta de las Sirenas.

Sur: En línea de 96.50 m de longitud, con la calle Eurípides.

Oeste: En línea de 96.82 m de longitud, con la calle Arcadia.

Dispone de las infraestructuras urbanas básicas: asfaltado de calles, encintado y pavimentado de aceras, suministro de agua potable, alumbrado público, red de telefonía y suministro de energía eléctrica, estando libre de cargas.

La porción de parcela sobre la que se desea realizar un arrendamiento e instalación (se acompaña anexo a este pliego de condiciones) ocupa dos rectángulos, uno de 17,20 m x 11,65 m y otro de 6,20 m x 4,80 m, situada en la zona Noroeste de la parcela, próxima a la confluencia de las calles Arcadia y Avenida del Mar Egeo, con acceso desde la Avenida del Mar Egeo por un camino peatonal de 1,20 m de anchura y 13 m de longitud, que deberá ser pavimentado. La superficie total de la porción de parcela es de: 225 m² distribuidos de la siguiente forma:

Superficie ocupable por edificación: 125,00 m²

Superficie ocupable de terraza/velador: 100,00 m²

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



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

2.- OBRAS E INSTALACIONES A REALIZAR POR EL ARRENDATARIO

Se presentará la documentación correspondiente a los efectos de determinar las características de la instalación a implantar y la necesaria para la valoración de los criterios subjetivos establecidos en el concurso.

Como mínimo consistirá en el pertinente proyecto de construcción que permita definir la totalidad de las obras e instalaciones del inmueble a construir en la porción de terreno definida en el informe adjunto a esta documentación, y que servirá como documento para la solicitud de las licencias de obra y de actividad.

3.- CONDICIONES DEL SERVICIO A PRESTAR.

El adjudicatario, ejecutará las obras necesarias para la puesta en marcha de la instalación a realizar sobre la porción de terreno objeto de este arrendamiento, 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 adjudicatario 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 obtener el visto bueno de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Valdemoro.

3.1 Horario:

Se establece un horario mínimo de apertura desde las 9 horas a las 16 horas.

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.



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

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 adjudicatario del arrendamiento 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

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 adjudicatario de los daños que pudiera causar el incumplimiento de este punto.

3.6 El adjudicatario 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.



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

- 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 adjudicatario a vigilar que los respectivos consumos no sean superiores al normalmente requerido para la ejecución de las prestaciones.
- De la limpieza y mantenimiento de una franja perimetral de tres **(3)** metros 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 adjudicatario, 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 adjudicatario 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 del arrendamiento, 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 del arrendamiento.

Si al finalizar el arrendamiento, cualquiera de los elementos de los que es responsable el adjudicatario en virtud de los párrafos anteriores y las instalaciones se encontrase deteriorado, el importe de su reparación o reposición le será deducido al adjudicatario de la garantía.

3.7 El adjudicatario no tendrá derecho alguno sobre el local, a excepción de derivado de su utilización durante el periodo de vigencia del arrendamiento.

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



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

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 adjudicatario 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 este contrato de arrendamiento supone relación laboral entre el adjudicatario o su personal y el Ayuntamiento de Valdemoro. Dicho personal dependerá exclusivamente del adjudicatario, 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 del arrendamiento.

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 de la licencia de apertura. Las 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 los Servicios Técnicos



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

6.- DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato de arrendamiento se fija en treinta (30) años con carácter improrrogable. A la finalización del arrendamiento, quedará en propiedad del Ayuntamiento la instalación ejecutada.

7.- IMPORTE MÍNIMO DEL ARRENDAMIENTO

El presupuesto de valoración del suelo aportado por el técnico asciende a 82.846,60 euros, por lo que el importe del arrendamiento se establece en la cantidad mínima de 4.970,80 euros anuales más impuestos, que podrá ser mejorado al alza por los licitadores. El primer pago del arrendamiento se realizará a la formalización del contrato y el resto hasta el total del plazo fijado, al inicio de cada año de arrendamiento.

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, teniendo en cuenta la evolución de los costes de prestación del servicio de cafetería, para lo que el encargado de la ejecución del contrato comprobará la evolución de un número mínimo de 10 artículos, siendo la media de evolución en porcentaje que resulte, la actualización del arrendamiento, teniendo en cuenta un mínimo del 0% y un máximo del 2%.

8.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

El adjudicatario 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 adjudicatario 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 del arrendamiento.

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

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 adjudicatario deberá poner los medios necesarios para el



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

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 adjudicatario 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 del arrendamiento.

9.- PERMISOS Y LICENCIAS

A la adjudicación, el adjudicatario 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 del arrendamiento, el adjudicatario 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 adjudicatario 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 este arrendamiento. 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 adjudicatario 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 adjudicatario 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.

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



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

Independientemente de cuanto antecede, el adjudicatario 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 adjudicatario que presten servicios en las dependencias tendrán la formación necesaria en la prevención de riesgos. Todo ello, independientemente de que han de entregarse por escrito las "Instrucciones preventivas del puesto".

11.4 El adjudicatario 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 inicio de la actividad.

12.- INCUMPLIMIENTO DE LA ADJUDICACIÓN

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

13.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la mejor oferta, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en el presente Pliego.

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 55 puntos, distribuidos del siguiente modo:

- **Aminoración del plazo de inicio de la actividad** (Máximo 20 puntos)

Al menor plazo de ejecución de las obras y puesta en funcionamiento se le dará 20 puntos.



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

El plazo máximo establecido en este pliego para el inicio de la actividad es de seis **(6)** meses, que 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.

- Incremento del precio del arrendamiento sobre el precio establecido
(Máximo 15 puntos)

Al mayor canon se otorgará 15 puntos. Al resto se otorgará una puntuación directamente proporcional al canon ofrecido.

- Ampliación del horario diario establecido de 9 a 16 horas (Máximo 10 puntos)

A la mayor ampliación del horario diario ofertada se le otorgarán 10 puntos. Al resto se otorgará una puntuación directamente proporcional al canon ofrecido.

- Reducción o anulación del cierre de la instalación establecido en un día a la semana y durante un mes al año (Máximo 10 puntos)

A la anulación del cierre de la instalación se le otorgarán 10 puntos y a las reducciones intermedias se otorgará una puntuación directamente proporcional a la reducción ofrecida.

Criterios Subjetivos: Criterios cuya ponderación dependa de un juicio de valor: Hasta 45 puntos, distribuidos del siguiente modo:

Los criterios subjetivos de adjudicación (sobre "B") que se valorarán hasta 45 puntos, serán:

A.- Diseño de la instalación a ejecutar (hasta 30 puntos):

- Grado de definición de la propuesta, contenida en el proyecto de construcción, (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 de la terraza, mobiliario y equipamiento y adecuación al entorno existente, (hasta 5 puntos).



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Deportes,
Urbanismo y Transporte

B.- Plan de negocio, (hasta 15 puntos):

- Plan de la Explotación, (hasta 10 puntos).
- Oferta de Productos, Servicios de la actividad, (hasta 5 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 marzo de 2014

José Luis Navarro Soto
Jefe de los Servicios Técnicos