



PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN, EN PROCEDIMIENTO ABIERTO, TRAMITACIÓN ORDINARIA, DE LA CONCESIÓN DEL INMUEBLE MUNICIPAL DENOMINADO “LOS ALAMOS”, SITUADO EN EL PASEO DE LAS MORERAS, PARA EXPLOTACIÓN DE ACTIVIDAD HOSTELERA.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

A. OBJETO DE LA CONCESIÓN.

El presente pliego regula la concesión del uso privativo del inmueble, de propiedad municipal, denominado “Los Álamos” que se sitúa en el paseo de las Moreras, para su explotación en el ejercicio de la actividad de hostelería.

El edificio tiene una superficie total construida de 399,90 m², distribuida en dos plantas o niveles.

B. CANON DE LA CONCESION.

Dentro de los criterios de adjudicación de este contrato, en el apartado oferta económica (Cláusula H de este Cuadro de Características) se establece el de ponderación del canon.

El canon mínimo de licitación asciende a **20.400€ anuales**. En el primer año se ingresará la parte proporcional dentro de los quince días siguientes a la fecha de la firma del contrato.

Se establecen dos modalidades de pago del canon anual a partir del segundo año:

Primera modalidad: el pago del canon anual se efectuará en el mes de marzo de cada año y por un importe equivalente al 100% de su cuantía.

Segunda modalidad: el pago del canon anual se podrá efectuar en dos plazos distribuidos de la siguiente forma:

1. El primer pago se realizará en el mes de marzo por un importe equivalente al 50% de la cuantía de dicho canon.
 2. El segundo pago se realizará en el mes de septiembre por un importe equivalente al 50% restante.
 3. El concesionario deberá comunicar al Ayuntamiento en el momento de realizar el primer pago que ha optado por esta segunda modalidad, entendiéndose en caso contrario que renuncia a esta opción.
- El pago se efectuará preferentemente mediante domiciliación bancaria.
 - El canon se actualizará en enero de cada año, tomando como referencia las variaciones que experimente el Índice Nacional de Precios al Consumo publicado oficialmente o índice que lo sustituya, con referencia al mes de diciembre del ejercicio anterior.
 - El canon se actualizará en enero de cada año, tomando como referencia las variaciones que experimente el Índice Nacional de Precios al Consumo publicado oficialmente o índice que lo sustituya, con referencia al mes de diciembre del ejercicio anterior.
 - No se admitirán otros fraccionamientos de pago.



C. CREDITO Y FINANCIACION MUNICIPAL.

Este contrato no genera gastos para el Ayuntamiento, no existe crédito afectado mismo.

El Ayuntamiento no compensará al concesionario en ningún momento ni por ninguna causa al titular de la concesión por los gastos que le suponga el aprovechamiento de las instalaciones municipales que se le ceden en virtud de la concesión que regula el Pliego, o por pérdidas en su explotación, salvo en supuesto de fuerza mayor.

D. JUSTIFICACION SUFICIENTE, EN SU CASO PARA LA EXIGENCIA DE GARANTIA PROVISIONAL Y SU IMPORTE.

No se precisará constituir garantía provisional en virtud de la posibilidad que permite el artículo 103 del TRLCSP.

E. DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.

La concesión se otorga por un plazo de **15 años**, contados a partir de la fecha de la firma del contrato, pudiendo prorrogarse expresamente por otros dos plazos de cinco años cada uno, manifestado por escrito con un mes de antelación a la fecha de finalización del contrato.

Finalizado el contrato se estará a lo establecido en la cláusula correspondiente del PCAP sobre las consecuencias de la extinción del contrato y la reversión de las instalaciones.

F. PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS Y DOCUMENTACION A APORTAR POR LOS LICITADORES.

Las proposiciones se presentarán antes de las 14,30 del **trigésimo día natural**, contado desde el día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio de contratación en el Boletín Oficial de la Provincia, o el inmediato día hábil si aquel coincidiera con un día inhábil o sábado o fuera el 24 ó 31 de diciembre.

Para concurrir a la licitación de este contrato bastará con que los interesados aporten una **DECLARACIÓN RESPONSABLE** del representante de la empresa o de la persona física licitante en el que declara que él mismo o la empresa a la que representa reúne los requisitos de capacidad y solvencia exigidos para contratar con la Administración, incluyendo una referencia expresa a hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. Se adjuntan como Anexos II y III al pliego modelos de declaración responsable de persona física y jurídica respectivamente.

Los documentos acreditativos de la personalidad, capacidad y solvencia exigidos en los apartados el apartado 8.3.2 del pliego de cláusulas administrativas particulares sólo serán exigidos al contratista propuesto como adjudicatario de acuerdo con la redacción dada al artículo 146.4 del TRLCSP por la Ley 14/2013. Por lo tanto en el Sobre nº 1 sólo es preciso incluir la declaración responsable a la que se refiere el apartado anterior de esta cláusula, y se abrirá por la Mesa conjuntamente con el Sobre nº 2.

**G. MEDIOS PARA LA PUBLICIDAD NO PRECEPTIVA DE LA LICITACIÓN. E IMPORTE MÁXIMO DE LOS GASTOS DE PUBLICIDAD QUE DEBE ABONAR EL ADJUDICATARIO.**

El anuncio de licitación y de formalización del contrato se publicara de forma preceptiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Valladolid. Además se publicara en el perfil del contratante. Sede electrónica del Ayuntamiento de Valladolid:

Página Web: www.ava.es/perfildelcontratante

Se publicara además un anuncio en la prensa local.

La cantidad máxima a abonar por parte de los adjudicatarios por los gastos de publicidad es de 100,80€ (CIEN EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS).

H. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

H.1.- OFERTA ECONÓMICA Y CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE FORMULA – SOBRE Nº 3	60 PUNTOS
1.1.-Ponderación del canon	40 PUNTOS
1.2.-Inversión en instalaciones y equipamiento	20 PUNTOS
H.2.-CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR - SOBRE Nº 2	40 PUNTOS
2.1.- Diseño interior del establecimiento	10 PUNTOS
2.2.- Plan de mantenimiento de instalaciones y decoración	10 PUNTOS
2.3.- Plan de gestión y seguimiento del servicio	10 PUNTOS
2.4.- Línea y proyecto de actividad	10 PUNTOS

H.1.- SOBRE Nº 3: OFERTA ECONÓMICA Y CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE FORMULA: 60 PUNTOS**1.1. Canon de explotación: 40 puntos**

Para la puntuación este criterio se utilizará la fórmula de regla de tres simple atribuyendo la máxima puntuación a la proposición que realice la mejor oferta prevista, y 0 puntos a la que presente la oferta al tipo, puntuándose el resto de ofertas de manera proporcional aplicando la fórmula indicada.

1.2. Inversión en instalaciones y equipamiento: 20 puntos.

Habrà de presentarse un proyecto detallado y valorado de las inversiones que el licitador propone realizar en el local en el que se recojan todos los gastos para la puesta en funcionamiento del nuevo proyecto. (Obras de adecuación de cocina, mobiliario, menaje...etc.)

Para la valoración de este criterio se utilizará la misma fórmula recogida en el apartado 1.1.

H.2.- SOBRE Nº 2: CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR: 40 PUNTOS.**2.1.- Diseño interior del establecimiento: 10 puntos.**

Se tendrá en cuenta la decoración y diseño propuesto para el establecimiento, para lo que presentarán una descripción de los elementos decorativos que definan la imagen del establecimiento, acompañado de los soportes gráficos que el licitador considere adecuados.



Se tendrán en cuenta los siguientes subcriterios, con hasta 2 puntos en cada uno de ellos:

- mayor originalidad, integración con el entorno, emulación de espacios relajantes.
- mayor calidad y confortabilidad del mobiliario.
- mayor grado de ignifugabilidad.
- mayor utilización de elementos procedentes de reciclado y/o fácilmente reciclables.
- mayor espacio y/o mejor dotado de espacios para niños menores de 8 años.

2.2.- Plan de mantenimiento de instalaciones y decoración: de 0 a 10 puntos.

Presentará un programa de mantenimiento adecuado que indique la revisión de las instalaciones, maquinaria y mobiliario y juegos para los clientes. Se valorará mejor y más, el plan de actuaciones concretas de revisión, reparación y renovación de elementos decorativos, mobiliario, juegos, elementos de iluminación, climatización, fontanería, electricidad, lavavajillas y otra maquinaria, así como el adecuado mantenimiento de techos y paredes y suelos, que impida un deterioro del establecimiento.

2.3.- Plan de gestión y seguimiento del servicio: de 0 a 10 puntos.

Se tendrá en cuenta los siguientes subcriterios:

- Organización del servicio: Se aportará un proyecto de ejecución de los trabajos y servicios a realizar. Detallará los métodos de trabajo, la infraestructura, horarios, personal destinado en cada tarea, que determinen una adecuada prestación de la actividad a desarrollar. Hasta 2 puntos.
- Establecimiento de controles de calidad: Presentarán un plan con el sistema establecido de controles de calidad, los análisis bacteriológicos y bromatológicos que realice. También deberá detallar la limpieza exterior de establecimiento. Hasta 2 puntos.
- Plan de formación del personal: Se valorará los cursos específicos relacionados con la actividad, que se establezcan para el personal de la empresa. Hasta 2 puntos.
- Medidas de ahorro energético: Presentará un plan de ahorro de energía a aplicar en el desarrollo de la actividad, como horarios de encendido, funcionamiento y apagado de las instalaciones, así como las acciones que desarrollen los propios empleados. Hasta 4 puntos.

2.4.- Línea y Proyecto de actividad: de 0 a 10 puntos.

Se realizarán teniendo en cuenta los siguientes criterios a subvalorar:

- Originalidad e innovación en la oferta existente: hasta 5 puntos.
Se valorará la mayor originalidad y variedad en la oferta hostelera, tanto en las bebidas como en pinchos, existente en el entorno de la playa y en la ciudad, con un máximo de 5 puntos.
- Propuesta de actividades lúdicas a realizar en el establecimiento, que sean acordes y promuevan la dinamización del uso que tiene la playa, valorando actividades y juegos disponibles para el público especialmente para el entretenimiento familiar y de niños pequeños, actividades singulares coincidiendo con la celebración de programación cultural o turística de la ciudad, etc. Hasta 5 puntos.



Para la valoración de aquellos aspectos de los anteriores criterios que no sea sencillo una ponderación más precisa, se podrá tener en cuenta los parámetros siguientes:

- **Muy bueno:** cuando se presente un plan o estudio bien detallado del aspecto en cuestión y se propongan medidas de actuación adecuadas, precisas, bien definidas y/o innovadoras.
- **Bueno:** cuando el estudio o plan de actuación sea detallado, y se propongan algunas medidas de actuación precisas y/o innovadoras.
- **Regular:** cuando el estudio o plan de actuación sea poco detallado y se realicen propuestas poco precisas y/o escasas en el aspecto a valorar.
- **Mala:** cuando se presente un plan o estudio vago o genérico del aspecto en cuestión y no se proponga ninguna medida o actuación concreta por encima de los mínimos exigidos de la documentación técnica que define el objeto del contrato.
- **Muy mala:** cuando no se aporte ningún plan, estudio o propuesta en relación con el aspecto a valorar.

Corresponderá la máxima puntuación en la valoración de cada aspecto a la oferta que reciba la calificación de "muy buena", la 3/4 de esa puntuación a la considerada como "buena", la mitad a la calificada como "regular", 1/4 de los puntos a la calificada como "mala", y cero puntos a la calificada como "muy mala".

H.3.- OFERTAS DESPROPORCIONADAS (BAJAS TEMERARIAS)

Se considerarán desproporcionadas o temerarias en esta licitación las ofertas que ofrezcan una oferta económica (canon + inversión) superior en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. Si sólo existiesen dos ofertas, la que sea superior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.

A estos efectos serán consideradas las diversas proposiciones que se formulen individualmente por las sociedades pertenecientes a un mismo grupo, entendiéndose por tales aquellas en las que alguno de los licitadores pueda ejercer, directa o indirectamente una influencia dominante o puedan ejercerla sobre él, por razón de la propiedad, participación financiera o normas que la regulen.

Cuando una o más ofertas sean inicialmente consideradas desproporcionadas en función de la aplicación de los criterios numéricos señalados, la Mesa de contratación puntuará igualmente dicha oferta. Seguidamente el Presidente de la Mesa concederá al licitador afectado un plazo de TRES DÍAS NATURALES (3), a contar desde la fecha de comunicación de tal circunstancia, para que justifique las razones que le permiten ejecutar la concesión en las condiciones ofertadas. A la vista de dicha motivación solicitará un informe a los técnicos municipales y/o al redactor del proyecto para determinar si la justificación realizada por el proponente es asumible. Concluidos estos trámites remitirá todo lo actuado al órgano de contratación para que resuelva sobre la adjudicación de acuerdo con lo establecido en la cláusula 8.5 del PCAP.

I. ELEMENTOS QUE JUNTO CON EL PRECIO PUEDE SER OBJETO DE MEJORA O VARIANTES Y EN SU CASO, SU AUTORIZACIÓN, CON EXPRESIÓN DE SUS REQUISITOS, LIMITES, MODALIDADES Y ASPECTOS DEL CONTRATO SOBRE LOS QUE SON ADMITIDAS.

En su caso las recogidas en la letra H.

**J. GARANTÍA DEFINITIVA, Y COMPLEMENTARIA**

La garantía definitiva se constituirá por el importe del tres por ciento del valor del dominio público ocupado, esto es, **6.043,25 euros** y del importe de las instalaciones y equipamiento a aportar, valoradas a los efectos de lo previsto en la cláusula H.1.

K. FORMULA O ÍNDICE APLICABLE A LA REVISIÓN DE PRECIOS O INDICACIÓN EXPRESA DE SU IMPROCEDENCIA.

El canon anual se actualizará anualmente en enero, conforme a las variaciones que experimente el Índice Nacional de Precios al consumo publicado oficialmente o índice que lo sustituya, con referencia al mes de diciembre del ejercicio anterior.

L. PLAZO DE GARANTÍA DEL CONTRATO O JUSTIFICACIÓN DE SU NO ESTABLECIMIENTO Y ESPECIFICACIÓN DEL MOMENTO EN QUE COMIENZA A TRANSCURRIR SU COMPUTO.

Dado el objeto del contrato no existe.

M. DOCUMENTACIÓN QUE HA DE APORTAR EL CONTRATISTA PROPUESTO COMO ADJUDICATARIO.**REQUISITOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA DEL CONTRATISTA Y MEDIOS DE JUSTIFICACIÓN.**

- El contratista propuesto como adjudicatario deberá presentar en el lugar y plazo a que se refiere la cláusula 8.5.3 del pliego de cláusulas administrativas particulares tanto la documentación que ahí se señala como la que se prevé en el apartado 8.3.2. La documentación se ha de presentar en documentos originales o copias autenticadas. En todo caso, los datos que acredite esa documentación han de estar vigentes en el momento de finalizar el plazo de presentar ofertas.

En caso de que el contratista propuesto como adjudicatario no aportase la documentación exigida en el plazo establecido o de la misma se dedujese que no cumple los requisitos para realizar este contrato, decaerá automáticamente en su derecho a la adjudicación y la propuesta será realizada a favor del siguiente contratista cuya oferta haya obtenido la siguiente mejor valoración. Esta operación se repetirá sucesivamente hasta que alguno de los contratistas cumplimente los requisitos exigidos. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades administrativas y penales que puedan reclamarse frente a los candidatos que hayan incurrido en falsedad al realizar su declaración responsable para participar en la esta contratación.

En cuanto a la solvencia que habrá de cumplir los contratistas interesados en la presente contratación, deberá acreditar la siguiente por los medios que se indican:

Solvencia económica:

Se acreditará mediante una declaración apropiada de entidad financiera en la que se indique que la empresa tiene una solvencia adecuada y suficiente para la realización del objeto del contrato por el importe y durante el tiempo de desarrollo del mismo.



Justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales/actividad. El seguro será del tipo de los seguros contra daños regulados en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, en los artículos 73 a 76, referidos al seguro de responsabilidad civil, y deberá estar contratado previamente a la presentación de las proposiciones, siendo el asegurado el propio licitador. La cuantía mínima por la que deberá estar suscrito el seguro será de 900.000,00 euros, y deberá mantener su vigencia durante todo el tiempo de duración del contrato.

Solvencia técnica o profesional:

Dada la naturaleza de la actividad, se exige la acreditación de un mínimo de dos años de experiencia en el sector de actividad que propone.

En el caso de agrupaciones de empresas que se constituyan temporalmente con la finalidad de contratar todas las empresas integrantes de la misma habrán de acreditar los requisitos de solvencia económica y técnica señaladas.

Todas las empresas que formen la UTE quedarán obligados solidariamente respecto del Ayuntamiento, cuyos derechos frente a la misma serán, en todo caso, indivisibles.

Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la unión temporal frente a la Administración será necesario que los empresarios que deseen concurrir integrados en ella indiquen los nombres y circunstancias de los que la constituyan, la participación de cada uno de ellos y que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal, caso de resultar adjudicatarios. Dicho compromiso deberá incluirse en el sobre "A". Deberán nombrar un representante único de la agrupación, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven del contrato.

N. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA.

No se exige

O. IDENTIDAD, DIRECCIÓN, TELÉFONO Y CORREO ELECTRÓNICO DEL SERVICIO O EN SU CASO UNIDAD DEL ORGANISMO AUTÓNOMO QUE TRAMITA. Y EN SU CASO LUGAR DE REALIZACIÓN DE LA PRESTACIÓN O ENTREGA DEL BIEN

Departamento de Patrimonio, Sección de Bienes, sito en la Casa Consistorial, Plaza Mayor nº 1-3ª planta-torreón.

☎ (983) 42.61.57.

Fax (983) 42.60.86

Página Web www.ava.es/perfildelcontratante

P. POSIBILIDAD DE SUBCONTRATACIÓN.

Atendido que el objeto de la presente concesión es el uso privativo del inmueble, de propiedad municipal, denominado "Los Álamos" que se sitúa en el paseo de las Moreras, para su explotación en el ejercicio de la actividad de hostelería, el adjudicatario podrá realizar los trabajos que estime oportunos en los bienes objeto de la concesión demanial que regula en este Pliego con terceras personas o autónomos.



Serán responsabilidad del concesionario todas las relaciones que como contratista legalmente le correspondan con estas empresas.

No podrá subcontratarse con personas o empresas inhabilitadas para contratar con la Administración ni carentes de la capacidad, solvencia y habilitación profesional precisa para ejecutar las prestaciones concretas que se subcontratan.

El contratista que subcontrate deberá comprobar con carácter previo al inicio de los trabajos que subcontrate, la afiliación y alta en la Seguridad Social de los trabajadores que vayan a realizar los trabajos en cuestión en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto-ley 5/2011, de 29 de abril.

El contratista deberá informar a los representantes de los trabajadores de la subcontratación, de acuerdo con la legislación laboral.

Los subcontratistas quedarán obligados sólo ante el contratista principal que asumirá la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente al Ayuntamiento, con arreglo estricto a los pliegos de cláusulas administrativas particulares y a los términos del contrato, sin que el conocimiento por parte del Ayuntamiento de la existencia de subcontrataciones altere la responsabilidad exclusiva del contratista principal.

En todo caso, si del incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones como contratista del concesionario se derivasen responsabilidades para el Ayuntamiento, será considerado incumplimiento de las obligaciones concesionales por parte de éste, y conllevará, además de la penalización correspondiente, una indemnización por daños y perjuicios equivalente a la sanción que en su caso le sea impuesta a este Ayuntamiento por la Administración Tributaria.

Q. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

Ver cláusula 3 del pliego de cláusulas administrativas particulares.

R. OBLIGACIONES CONTRACTUALES ESENCIALES DE ESTE CONTRATO QUE PUEDEN SER CAUSA DE RESOLUCIÓN. PENALIDADES.

Ver cláusula 11, apartados 1 y 2 del pliego de cláusulas administrativas particulares.

Será causa de resolución del contrato el incumplimiento de las obligaciones siguientes:

1. No satisfacer el canon en la forma prevista en el pliego de cláusulas administrativas particulares.
2. No cumplir las normas vigentes en materia turística, urbanística, higiénico sanitaria, fiscal, laboral, de seguridad social y de prevención de riesgos laborales, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidades por este incumplimiento no generándose, en ningún caso, vínculos laborales entre el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid y personal contratado por el concesionario.



167

3. No realizar el mantenimiento preventivo y correctivo, reparaciones y sustituciones de equipos, mobiliario, instalaciones y sistemas del local.

S. RESOLUCIÓN DE DISCREPANCIAS ENTRE EL PRESENTE CCP Y EL PCAP MODELO APLICABLE A ESTE CONTRATO.

En caso de discrepancia entre este cuadro de características particulares y el pliego de cláusulas administrativas no salvable por una interpretación sistemática de los mismos, prevalecerá lo establecido en este CCP, salvo que se deduzca que se trata de un evidente error de hecho o aritmético.

El mismo criterio de prevalencia se tendrá en cuenta si la misma existe entre el CCP y el PCAP y cualquier otro documento contractual.

T. PREFERENCIA DE ADJUDICACIÓN EN CASO DE EMPATES.

Cuando tras efectuar la ponderación de todos los criterios de valoración establecidos para el contrato de que se trate, se produzca un empate en la puntuación otorgada a dos o más ofertas, se utilizarán los siguientes criterios para resolver dicha igualdad:

1º. Se dará preferencia a las empresas que acrediten disponer en su plantilla, al tiempo de presentar la proposición, un mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad por encima del 2% legalmente establecido como mínimo (disposición adicional cuarta del TRLCSP).

2º. En caso de mantenerse el empate con el criterio anterior, se adjudicará el contrato a la proposición presentada por aquella empresa que, en el momento de presentar su oferta, cumpla con las directrices relativas a la promoción de la igualdad efectiva entre mujeres y hombres en el mercado de trabajo, en los términos de la de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo (art. 34.2 de esta Ley).

3º. Si aún con la aplicación de todos los criterios anteriores se mantuviese el empate, se solicitará a las empresas afectadas una nueva oferta, que habrán de presentar por escrito ante la Mesa de contratación en acto público el día que se les cite para resolver el empate. Esta nueva oferta habrá de mejorar en la oferta económica a partir del canon más alto de los ofertados anteriormente.

Deberán acreditarse las circunstancias declaradas en relación con los criterios incluidos en la presente cláusula para solucionar el desempate, circunstancias que han de concurrir en el momento de finalizar el plazo para presentar ofertas.

Valladolid a 9 de octubre de 2014

LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO,



Ana Isabel Page Polo

