



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALIA DELEGADA DE RELACIONES INSTITUCIONALES Y PATRIMONIO

SERVICIO DE PATRIMONIO

Expte 262/2012

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL INMUEBLE KIOSCO SITO EN LA PLAZA DE LAS AMERICAS Y EN EL PARQUE ALMUNIA DE AYNADAMAR.

### 1.- OBJETO DEL CONTRATO.

El presente pliego de prescripciones técnicas tiene por objeto regular la explotación comercial de los kioscos que a continuación se describen:

- El kiosco bar sito en la plaza de las Americas en un edificio exento, construido de obra, con una superficie ocupada de 23,68 m<sup>2</sup>; sobre rasante 19,54; y cuyo estado de conservación interior y exterior es bueno.
- El kiosco bar sito en la C/ Periodista José Mezcuca Ruiz, 1 (Parque Almunia de Aynadamar). Se trata de dos edificaciones exentas (kiosco para bar y kiosco para aseos y almacén) con una superficie construida de:

- kiosco Aseos: 60,64 m<sup>2</sup>.
- kiosco Bar: 60,64 m<sup>2</sup>.
- Terraza cubierta: 333,99 m<sup>2</sup>.

La explotación del kiosco situado en la Plaza de las Américas, conlleva la autorización para instalar en la zona adyacente al kiosco, 10 mesas.

La explotación del kiosco situado en la el Parque Almunia de Aynadamar, conlleva la autorización para instalar en la zona adyacente al kiosco, 30 mesas.

Este contrato se sujeta a las especificaciones y limitaciones contenidas en este Pliego, en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en las demás disposiciones aplicables, con el siguiente contenido:

- La ejecución de obras e instalaciones que sea necesario realizar en los kioscos para la puesta en marcha e los mismos, según los requisitos establecidos en los Pliegos de Condiciones Administrativas y Técnicas Particulares y en toda la normativa y disposiciones vigentes que resulten de aplicación.
- La obtención de las correspondientes Licencias de obra y apertura, y las demás autorizaciones administrativas necesarias para la prestación de los servicios propios de cafetería bar y terraza.
- La ejecución del resto de servicios, actividades y condiciones recogidas en la oferta adjudicataria.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALIA DELEGADA DE RELACIONES INSTITUCIONALES Y PATRIMONIO  
SERVICIO DE PATRIMONIO  
Expte 262/2012

### 2.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL CONTRATO.

El contrato estará sujeto a las siguientes condiciones específicas:

#### A) KIOSCO PLAZA DE LAS AMÉRICAS

Una vez adjudicado el contrato, el adjudicatario deberá abrir el kiosco en el plazo máximo de **un mes** desde que le sea notificada la adjudicación, previo acondicionamiento y adecuación del kiosco.

A tal efecto, deberá obtener los distintos permisos y autorizaciones que sean preceptivos, en función de la actividad a desarrollar, incluido el pago de tasas, licencias y demás gastos que pudieran derivarse.

El servicio será prestado directamente por la persona –física o jurídica- que resulte adjudicataria, quedando expresamente prohibido la transmisión del arrendamiento a terceros, salvo autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Granada y en los términos del vigente Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas o, en su defecto, de acuerdo con la normativa privada de aplicación.

El arrendatario vendrá obligado, con carácter previo al inicio de la actividad, a concertar una póliza de responsabilidad civil que responda de los daños causados a terceros por el funcionamiento normal o anormal de todas las instalaciones objeto de contrato, tanto si se producen directamente por la empresa o por el personal dependiente de ella, por los usuarios y/o terceros. A tal efecto deberá acreditar anualmente la vigencia de la póliza en cuestión mediante la aportación del correspondiente recibo de pago de la prima prevista por la entidad aseguradora.

#### B) KIOSCO DEL PARQUE ALMUNIA DE AYNADAMAR

Los licitadores deberán unir a sus propuestas Anteproyecto que estará basado en las características generales descritas en este Pliego y comprenderá, como mínimo y con carácter obligatorio:

- Memoria general de las obras, instalaciones y servicios propuestos.
- Planos generales de las obras y distribución.
- Cuadros detallados con las superficies totales, parciales y pormenorizadas de los usos.
- Presupuesto total detallado.

Una vez adjudicado el contrato, el adjudicatario deberá presentar en el plazo máximo de **un mes** desde que le sea notificada la adjudicación, solicitud de licencia de obras y de apertura, a la que acompañará Proyecto completo de acondicionamiento y adecuación de los kioscos (de la Cafetería Bar y el de los Aseos) suscrito y autorizado por técnico legalmente facultado, el cual será informado por los Servicios Técnicos Municipales del Área de Mantenimiento,

A tal efecto, deberá obtener los distintos permisos y autorizaciones que sean preceptivos, en función de la actividad a desarrollar, incluido el pago de tasas, licencias y demás gastos que pudieran derivarse.

El servicio será prestado directamente por la persona –física o jurídica- que resulte adjudicataria, quedando expresamente prohibido la transmisión del arrendamiento a terceros, salvo autorización



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALIA DELEGADA DE RELACIONES INSTITUCIONALES Y PATRIMONIO  
SERVICIO DE PATRIMONIO  
Expte 262/2012

expresa del Excmo. Ayuntamiento de Granada y en los términos del vigente Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas o, en su defecto, de acuerdo con la normativa privada de aplicación.

El arrendatario vendrá obligado, con carácter previo al inicio de la actividad, a concertar una póliza de responsabilidad civil que responda de los daños causados a terceros por el funcionamiento normal o anormal de todas las instalaciones objeto de contrato, tanto si se producen directamente por la empresa o por el personal dependiente de ella, por los usuarios y/o terceros. A tal efecto deberá acreditar anualmente la vigencia de la póliza en cuestión mediante la aportación del correspondiente recibo de pago de la prima prevista por la entidad aseguradora.

### 3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

#### A) KIOSCO PLAZA DE LAS AMERICAS

##### 3.1. Criterios evaluables de forma automática:

- Mejora del precio del arrendamiento: Hasta 30 puntos

Se valorará con la máxima puntuación la oferta que presente mayor alza respecto al precio de licitación. El resto de ofertas se valorarán proporcionalmente en relación con el porcentaje tipo, de manera que correspondan cero puntos a aquellas propuestas que no incluyan alzas.

La puntuación obtenida mediante la siguiente expresión:

$$\text{Puntuación Canon} = \text{Puntuación máxima} \times \frac{\text{Canon de la Oferta}}{\text{Mayor Canon ofertado}}$$

- Propuesta de pago del arrendamiento:

- 3 puntos, si se hace anualmente.
- 2 puntos, si se hace semestralmente.
- 1 puntos, si se hace trimestralmente

No se puntuará la modalidad de pago mensual.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALIA DELEGADA DE RELACIONES INSTITUCIONALES Y PATRIMONIO  
SERVICIO DE PATRIMONIO  
Expte 262/2012

### 3.2. Criterios ponderables en función de un juicio de valor:

- Memoria de explotación. Hasta 10 puntos.

Criterio	Ponderación
- Equipo de trabajo (Descripción pormenorizada de los medios personales: se tendrá en cuenta la creación de puestos de trabajo)	Hasta 10 puntos
- Calidad del servicio ofrecido (calidad de los productos, descuentos, ofertas, etc.)	Hasta 3 puntos
- Listado de precios de venta al público	Hasta 2 puntos
Total	15 Puntos

B) KIOSCO PARQUE ALMUNIA DE AYNADAMAR:

### 3.1. Criterios evaluables de forma automática:

- Mejora del precio del arrendamiento: Hasta 60 puntos

Se valorará con la máxima puntuación la oferta que presente mayor alza respecto al precio de licitación. El resto de ofertas se valorarán proporcionalmente en relación con el porcentaje tipo, de manera que correspondan cero puntos a aquellas propuestas que no incluyan alzas.

La puntuación obtenida mediante la siguiente expresión:

$$\text{Puntuación Canon} = \text{Puntuación máxima} \times \frac{\text{Canon de la Oferta}}{\text{Mayor Canon ofertado}}$$

- Propuesta de pago del arrendamiento:

- 3 puntos, si se hace anualmente.
- 2 puntos, si se hace semestralmente.
- 1 puntos, si se hace trimestralmente

No se puntuará la modalidad de pago mensual



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALIA DELEGADA DE RELACIONES INSTITUCIONALES Y PATRIMONIO  
SERVICIO DE PATRIMONIO  
Expte 262/2012

15  
-

### 3.2. Criterios ponderables en función de un juicio de valor:

#### 1. Anteproyecto de adecuación del kiosco: Hasta 20 puntos.

Criterio	Ponderación
- Soluciones constructivas propuestas	5 puntos
- Adecuación estética y funcional	5 puntos
- Plazo y cronograma de ejecución de las obras	5 puntos
- Presupuesto de la inversión a realizar	5 puntos
Total	<b>20 Puntos</b>

#### 2. Memoria de explotación: Hasta 20 puntos.

Criterio	Ponderación
- Equipo de trabajo (Descripción pormenorizada de los medios personales: se tendrá en cuenta la creación de puestos de trabajo)	Hasta 10 puntos
- Calidad y estética del mobiliario, de los aseos, así como la calidad de los materiales a emplear en la remodelación del kiosco.	Hasta 5 puntos
- Calidad del servicio ofrecido (calidad de los productos, descuentos, ofertas, etc.)	Hasta 3 puntos
- Listado de precios de venta al público	Hasta 2 puntos
Total	<b>20 Puntos</b>

### 4. HORARIO, MOBILIARIO Y MATERIAL

4.1. El horario del kiosco de la Plaza de las Americas, será el legalmente autorizado para establecimientos de similares características.

El horario del Kiosco del Parque Almunia de Aynadamar permanecerá abierto al público coincidiendo con el horario de apertura y cierre del Parque en las diferentes épocas del año. No obstante lo anterior, el horario mínimo durante el cual las instalaciones deberán estar abiertas al público será el que fije el licitador en su oferta siempre que el mismo sea compatible con el horario máximo legalmente autorizado.

4.2. El arrendatario se obliga a dotar el kiosco del mobiliario y de los enseres necesarios para la adecuada explotación de la cafetería bar y demás usos previstos.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALIA DELEGADA DE RELACIONES INSTITUCIONALES Y PATRIMONIO  
SERVICIO DE PATRIMONIO  
Expte 262/2012

El mobiliario del que se provea la instalación, una vez finalizado el contrato de arrendamiento, será retirado por el titular, quedando el local libre de enseres de cualquier tipo.

### 5. MANTENIMIENTO Y CONSUMO.

El arrendatario deberá mantener en perfectas condiciones higiénico-sanitarias tanto el interior de las instalaciones como las zonas exteriores y adyacentes a las mismas. En caso contrario, lo realizará el Ayuntamiento con cargo al obligado.

Deberán figurar a nombre y correr por cuenta y cargo del arrendatario cualesquiera de los suministros de que estuviera provisto actualmente o en el futuro las instalaciones objeto de contrato, tales como: agua, suministro de energía eléctrica, gas, alcantarillado, recogida de residuos sólidos, telefonía, etc., además de las cargas tributarias derivadas de la explotación, ya sean estatales, autonómicas o locales, que existieren en el momento de constitución del arrendamiento como los que en el futuro pudieran establecerse.

Será por cuenta y cargo del arrendatario, además:

- La desinsectación, desratización, desinfección general y limpieza de las dependencias e instalaciones de la zona de cafetería bar, estando obligado el arrendatario a acreditar tales actuaciones ante el Ayuntamiento concedente cuando fuere requerido para ello.
- Los gastos derivados de la conservación, reposición y mantenimiento de las instalaciones objeto de contrato.

### 6.- PERSONAL

El arrendatario recibirá la instalación sin medios personales, siendo de su cuenta todo el personal que contrate para la adecuada prestación del servicio, sin que Excmo. Ayuntamiento de la Granada contraiga con respecto a la misma obligación alguna en cuanto al pago de sus salarios, seguridad social o cualquier otro concepto.

A tal efecto, será obligación del arrendatario la de asumir el personal y sus correspondientes liquidaciones, a la terminación del contrato, cualquiera que sea su causa, sin que con respecto al mismo, asuma deber de subrogación la Corporación local concedente.

El adjudicatario deberá emplear el personal que derive de la oferta seleccionada para la realización del servicio, siendo de su cuenta todos los gastos que lleve consigo, de acuerdo con la legislación vigente en cada momento; así como emplear las medidas pertinentes que sobre personal prescriban las disposiciones legales actuales y las que en un futuro pudieran concernirles.

### 7.- CONTROL Y FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El control y fiscalización del contrato correrá a cargo de los técnicos municipales adscritos a los servicios de Mantenimiento, Economía y Patrimonio.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALIA DELEGADA DE RELACIONES INSTITUCIONALES Y PATRIMONIO  
SERVICIO DE PATRIMONIO  
Expte 262/2012

El arrendatario será responsable del correcto funcionamiento de las instalaciones, particularmente de las condiciones higiénico-sanitarias. A tal efecto el personal contratado para prestar sus servicios en la zona de cafetería deberá estar en posesión del carné de manipulador de alimentos.

### 8.- DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Serán derechos del arrendatario:

- Contratar a los empleados que estime necesarios para el perfecto funcionamiento del kiosco-bar, quienes dependerán exclusivamente del arrendatario, según la relación laboral que les ligue al mismo, siendo de su cargo exclusivo las retribuciones o salarios y el pago de todas las cargas sociales derivadas de las leyes y disposiciones protectoras del trabajo, de la seguridad social y seguridad e higiene en el trabajo, sin que entre dicho personal y el Ayuntamiento exista vinculo laboral de ninguna clase.
- Retirar al término del contrato la maquinaria y elementos susceptibles de traslado que no precisen desmontaje, pero no de las incorporaciones al edificio que quedarán de propiedad municipal.
- A percibir directamente de los usuarios el importe de las consumiciones efectuadas, observando en todo momento, los precios autorizados en forma legal según la categoría del kiosco-bar.

### 9.- PROHIBICIONES

Se prohíbe al arrendatario:

1. Mantener cerrado los kioscos sin causa que lo justifique a juicio del Excmo. Ayuntamiento.
2. Destinarlos a uso distinto al autorizado.
3. Ocupar mayor superficie de la autorizada.
4. Colocar embalajes, envases o acopios fuera de los kioscos.
5. Traspasar o ceder en cualquier forma la instalación.
7. Modificar los elementos e instalaciones sin obtener el correspondiente y expreso permiso municipal.
8. Efectuar obras sin permiso expreso del Excmo. Ayuntamiento.
9. Adosar cualquier objeto o elemento a la instalación.

### 10.- INFRACCIONES Y SANCIONES

Los informes negativos emitidos por los Servicios Técnicos municipales encargados de la fiscalización del servicio, a los cuales se les atribuye presunción de certeza y veracidad, darán lugar a las sanciones siguientes que se clasificarán en muy graves, graves y leves:

- Si el incumplimiento por el arrendatario conllevase una infracción de las tipificadas como **muy grave**, se podrá acordar la **resolución del contrato y la extinción del arrendamiento**, en su caso. En tal caso, el contratista deberá abonar los daños y perjuicios efectivamente irrogados.

Se consideran **infracciones muy graves**:

- 1) El incumplimiento de las condiciones establecidas en el presente pliego y demás normativa aplicable, que produzcan consecuencias perjudiciales graves en la prestación del servicio a los usuarios o a las instalaciones adscritas al mismo.



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALIA DELEGADA DE RELACIONES INSTITUCIONALES Y PATRIMONIO  
SERVICIO DE PATRIMONIO  
Expte 262/2012

- 2) Incumplimiento por el arrendatario de la normativa en materia laboral y / o de seguridad social y de prevención de riesgos laborales de obligado cumplimiento.
- 3) Ceder, subarrendar o traspasar la totalidad o parte de los servicios objeto de contrato, bajo cualquier modalidad o título, sin autorización expresa previa del Ayuntamiento.
- 4) El incumplimiento de la obligación del arrendatario de mantener en buen estado de uso y conservación los bienes e instalaciones adscritos al servicio, siempre que hubiera mediado requerimiento municipal para la subsanación de esta circunstancia, no atendido en el plazo de un mes.
- 5) Falsear la información a suministrar al órgano de control del Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el presente contrato.
- 6) La inobservancia de normas, disposiciones o resoluciones administrativas emanadas de las autoridades sanitarias competentes en la materia.
- 7) La reiteración de tres o más infracciones graves en el período de seis meses.

■ Se considerarán **infracciones graves**:

1. El incumplimiento de la obligación de mantenimiento y conservación de los bienes e instalaciones adscritos al servicio, salvo que tuviese el carácter de muy grave de conformidad con lo previsto en el apartado anterior.
2. La obstrucción por el arrendatario del control y fiscalización que debe ejercer el órgano de supervisión y control del Ayuntamiento, cuando no sea calificada de muy grave.
3. La inobservancia de lo establecido en este contrato en cuanto al libro de reclamaciones a disposición del público.
4. La pérdida de vigencia de la póliza de seguro que garanticen en cuantía suficiente las responsabilidades a que se refiere este Pliego o su modificación sin previo consentimiento por escrito de la Corporación.
5. El impedimento del uso del servicio a persona/s cuando tuvieren derecho al mismo.
6. La reiteración de dos o más faltas leves en el período de seis meses.
7. No someter a la aprobación municipal la instalación de cualquier tipo de publicidad que se coloque en el establecimiento

■ Se considerarán **infracciones leves** todas las demás faltas no calificadas como graves y muy graves y que supongan incumplimiento de las condiciones estipuladas en el presente Pliego.

### 11.- IMPOSICIÓN DE SANCIONES.

Las sanciones procedentes por la comisión de las infracciones tipificadas en la cláusula anterior se impondrán, previo trámite de audiencia al arrendatario, con arreglo a las siguientes cuantías:

- a) Las faltas leves se sancionarán con multas de 30 a 150 euros.
- b) Las faltas graves se sancionarán con multas de 151 a 900 euros.
- c) Las faltas muy graves se sancionarán con multas de 901 a 3.000 euros.

### 12.- INFRACCIONES EN MATERIA LABORAL, DE SEGURIDAD SOCIAL Y FISCAL

Las infracciones que se cometan en las materias enunciadas en el título de esta cláusula, serán comunicadas por el Ayuntamiento, una vez tenga conocimiento de ellas, a los órganos competentes,





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
CONCEJALIA DELEGADA DE RELACIONES INSTITUCIONALES Y PATRIMONIO  
SERVICIO DE PATRIMONIO  
Expte 262/2012

quienes incoarán el oportuno expediente sancionador conforme a su legislación específica, debiendo notificar al Ayuntamiento la resolución que recaiga.

Granada 24 de mayo de 2013  
LA JEFA DEL SERVICIO DE PATRIMONIO  
Edo. Teresa Martín Funes

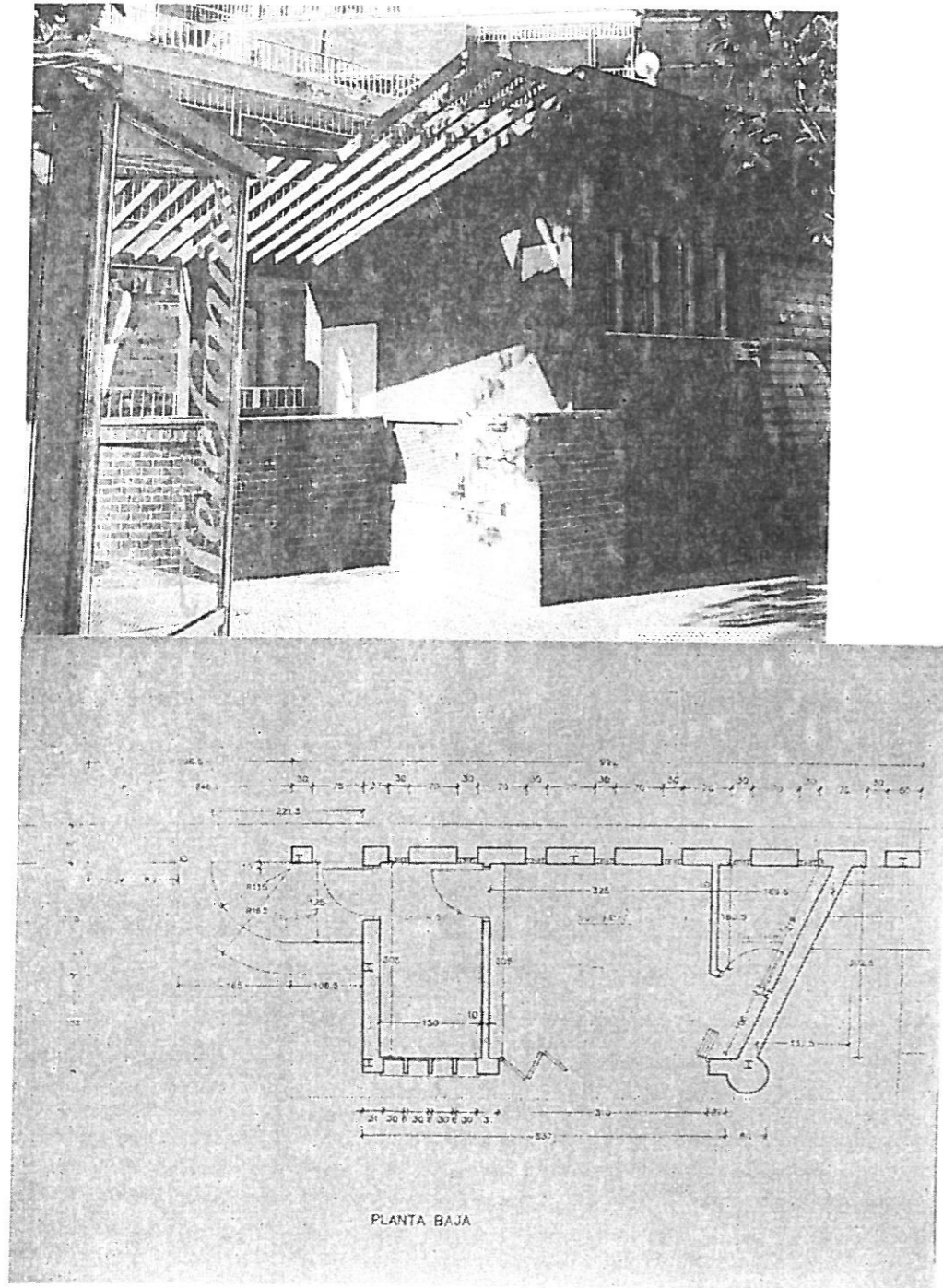




20  
L

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
CONCEJALIA DELEGADA DE RELACIONES INSTITUCIONALES Y PATRIMONIO  
SERVICIO DE PATRIMONIO  
Expte 262/2012

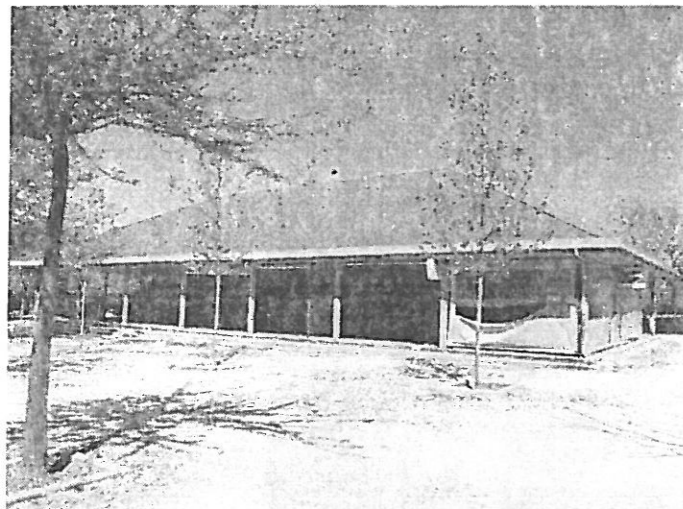
Kiosco Plaza de las Americas (FOTO Y PLANO)





21  
✓

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
CONCEJALIA DELEGADA DE RELACIONES INSTITUCIONALES Y PATRIMONIO  
SERVICIO DE PATRIMONIO  
Expte 262/2012



Kiosco Parque Almunia de Aynadamar