

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA CONTRATACIÓN PARA OTORGAR EL USO PRIVATIVO DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO BAR-RESTAURANTE SITO EN LA C/ ISLA DE LA PALMA Nº 4 DE SESEÑA PARA SU EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, TRAMITACIÓN URGENTE, OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA, VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El contrato tiene por objeto otorgar el uso privativo del Bar-Restaurante ubicado en el inmueble municipal sito en la C/ Isla de la Palma nº 4 de este municipio calificado como bien de dominio público, para su explotación y mantenimiento.

Descripción del inmueble: El Bar-Restaurante se ubica en la planta baja de un edificio aislado de tres plantas. El establecimiento presenta una superficie de 362,77 m², con una zona de terraza descubierta de 137,27 m² y un almacén de 10,52 m². Está situado junto a un parque con zona deportiva de patinaje. Por lo tanto el destino del inmueble a Bar- Restaurante se dirige al servicio exclusivo de los usos dotacionales precitados. El resto de las características el inmueble se describen en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

El contrato definido tiene la calificación de contrato administrativo especial, tal y como establece el artículo 19.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por satisfacer de forma directa o inmediata la finalidad pública de promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato será el procedimiento abierto, tramitación urgente, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa deberá de atenderse a varios criterios vinculados al objeto del contrato, de conformidad con el artículo 150 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre y con la cláusula decimoquinta de este Pliego.

[El órgano de contratación no podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en este pliego.]

CLÁUSULA TERCERA. El Perfil de Contratante

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.ayto-sesena.org.

CLÁUSULA CUARTA. Canon

El canon que sirve de base a la licitación se fija en 450 euros mensuales. Dicho importe podrá ser mejorado al alza.

El canon se abonará mensualmente y modificará automáticamente con carácter anual en un porcentaje igual al I.P.C. interanual de mes a mes, tomando como referencia el mes en el que se adopte el acuerdo de adjudicación.

[El canon comportará el deber del contratista de abonar el importe de los daños y perjuicios que se causaren a los bienes o al uso general o servicio al que estuvieren destinados].

CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación

A la vista de la duración del contrato, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, será la Junta de Gobierno Local por delegación del Pleno.

[En relación con el órgano competente para resolver, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, corresponden a los Alcaldes las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos de obras, de suministro, de servicios, de gestión de servicios públicos, los contratos administrativos especiales, y los contratos privados cuando su importe no supere el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada.

Asimismo, corresponden al Pleno las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos no mencionados en el apartado anterior que celebre la Entidad local].

CLÁUSULA SEXTA. Duración

El plazo de duración del contrato será de quince (15) años, con posibilidad de una prórroga de cinco (5) años, siempre que sus características permanezcan inalterables durante el periodo de duración de ésta.

La prórroga se acordará por el órgano de contratación y será obligatoria para el contratista, sin que pueda producirse por consentimiento tácito de las partes.

Finalizado el plazo contractual o resuelto el contrato, el adjudicatario procederá a retirar el mobiliario y maquinaria que haya aportado al establecimiento.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Obras o Instalaciones a Realizar por el Adjudicatario

De conformidad con lo dispuesto en el Pliego de Prescripciones Técnicas, no se considera necesario realizar ningún tipo de obra para posibilitar el uso y explotación del bien objeto del contrato, si bien el adjudicatario deberá dotar el local con el mobiliario y la maquinaria precisa para su explotación. En este sentido, se considera fundamental, desde el punto de vista sanitario, la instalación de un termo eléctrico o similar, que proporcione agua caliente sanitaria en cocina y aseos, campana extractora de humos y lavamanos de apertura no manual en zona de manipulación de alimentos, así como cualquier otra actuación exigida por la legislación vigente. Dichos muebles, maquinaria e instalaciones se realizarán por el adjudicatario y a su costa.

El local se entregará al adjudicatario preparado para su explotación, a falta únicamente del mobiliario, maquinaria e instalaciones señaladas en el párrafo anterior.

CLÁUSULA OCTAVA. Deberes y Facultades del Adjudicatario

Además de los derechos y obligaciones que se derivan de las restantes cláusulas de este pliego y de la normativa aplicable, el licitador que resulte adjudicatario de la presente contratación, tendrá los siguientes derechos y obligaciones:

- 1.- Derecho a utilizar el dominio público concedido de modo privativo para la explotación y mantenimiento del Bar-Restaurante durante la vigencia del contrato, y a ser mantenido por el Ayuntamiento en dicho uso y disfrute.
- 2.- Obligación efectuar implantar a su costa los muebles e instalaciones necesarias para la explotación del Bar-Restaurante y de conservar tanto los bienes como las instalaciones objeto del contrato en perfecto estado, siendo de cuenta del adjudicatario todos los gastos de mantenimiento y reparación de los mismos, así como los de suministro de agua, electricidad, servicio telefónico, retirada de basuras, limpieza de las instalaciones y su entorno inmediato, vigilancia y demás que se originen con motivo de la ejecución del contrato..

Asimismo, será obligación del adjudicatario reponer el material igual a los modelos existentes que se deterioren o inutilicen por el uso de las instalaciones y efectuar las oportunas reparaciones en las mismas para que, al término del contrato, se devuelvan al Excmo. Ayuntamiento en perfecto estado de conservación. En el cumplimiento de estas obligaciones deberá atender de inmediato los requerimientos que le realice el Ayuntamiento, sin perjuicio de las medidas de defensa de sus intereses que le otorgan las leyes.

- 3.- Obligación de prestar el servicio objeto del contrato en las óptimas condiciones de sanidad, salubridad e higiene, tanto en las instalaciones como en el personal a emplear.

- 4.- Obligación de retirar diariamente el mobiliario colocado en el exterior de las instalaciones, cada vez que se cierren al público las mismas (una vez al día o con más frecuencia, si se da el caso).
- 5.- Obligación de satisfacer los pagos de carácter administrativo y fiscal, incluso municipales, que graven tanto la explotación de la actividad objeto del contrato como su puesta en marcha y sucesivo funcionamiento.
- 6.- Obligación de facilitar el acceso a las personas que, designadas por el Excmo. Ayuntamiento, hayan de efectuar la inspección para controlar su estado de conservación.
- 7.- Obligación de cumplir las normas legales referentes a la explotación de la actividad, especialmente las relativas a protección de la salud y defensa de los consumidores, laborales y de seguridad social e higiene en el trabajo, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad por este incumplimiento.
- 8.- Obligación de dirigir y explotar el Bar-Restaurante conforme a las reglas de las mejores prácticas empresariales.
- 9.- Obligación de solicitar el alta de la actividad en la Consejería de Sanidad y demás permisos que precise para la explotación dentro de los cinco días naturales, contados a partir del siguiente a de la firma del contrato y a iniciar la explotación dentro de los diez días naturales contados a partir del siguiente al que le sea notificada la concesión del último de los permisos que, en su caso, sean necesarios para el ejercicio de la actividad.
- 10.- Obligación de abstenerse de realizar ninguna actividad publicitaria y de utilizar mobiliario o material de cualquier clase con mensajes publicitarios, salvo autorización expresa y estricta del Ayuntamiento para cada caso concreto.
- 11.- Obligación de ajustar la explotación del Bar- Restaurante a las limitaciones que se deriven de las necesidades municipales de utilización de los espacios públicos, tanto por la ejecución de obras, por la prestación de los servicios de limpieza, mantenimiento, etc., o celebración de actos o eventos que puedan afectar a la explotación, sin que por ello tenga derecho el adjudicatario a indemnización de ninguna clase, salvo que se impida su apertura durante un máximo de treinta días naturales al año.
- 12.- Obligación de cumplir todos los compromisos que haya adquirido en su propuesta, y para el cambio de mobiliario, menaje y material auxiliar que el licitador se comprometa a instalar deberá solicitar autorización a este Excmo. Ayuntamiento.
- 13.- Obligación de tener contratado un seguro de responsabilidad civil.
- 14.- El presente contrato no implicará ninguna vinculación laboral con el Ayuntamiento de Seseña, ni del contratista ni de sus asalariados, que serán por cuenta y deberán estar dados de alta en la Seguridad Social. Además de contar con el carnet de manipulador de alimentos y cualesquiera otros que les sean necesarios para la correcta realización de la actividad a desarrollar.
- 15.- Obligación de redactar un Proyecto de Actividad, con sus correspondientes anexos, en los términos señalados en la cláusula 1.3 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

El Ayuntamiento, en ningún caso se responsabilizará de los bienes y objetos que los usuarios tengan en las instalaciones y les sean sustraídos o dañados por hurto, robo u otro tipo de actos vandálicos. Tampoco el Ayuntamiento se hará responsable de la falta de pago de adjudicatario a sus proveedores.

Por su parte, el Ayuntamiento queda obligado a mantener al adjudicatario en el uso y disfrute del Bar-Restaurante objeto del contrato, para su explotación y mantenimiento, e indemnizarle en los supuestos en que proceda

CLÁUSULA NOVENA. Facultades de la Corporación

Además de las que se derivan de las restantes cláusulas de este pliego y de la normativa aplicable, la Corporación ostenta las siguientes facultades:

- Dejar sin efecto el contrato antes del vencimiento si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que causaren, o sin él cuando no procediere.
- Inspeccionar en cualquier momento los bienes objeto del contrato, las instalaciones y construcciones.

CLÁUSULA DÉCIMA. Extinción del contrato

El contrato se extingue:

- Por vencimiento del plazo.
- Por desaparición del bien sobre el que hayan sido otorgadas.
- Por desafectación del bien.
- Por resolución judicial.
- Por falta de pago del canon o cualquier otro incumplimiento de las obligaciones contractuales, que llevará implícita la pérdida de la fianza definitiva sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios a que pueda dar lugar.
- Por mutuo acuerdo entre el adjudicatario y el Ayuntamiento de Seseña.
- Las demás causas previstas en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y en lo que resulten aplicables.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en prohibiciones de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

1. La **capacidad de obrar** de los empresarios se acreditará:

a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren **personas jurídicas**, mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

b) La capacidad de obrar de los **empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea**, por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c) Los **demás empresarios extranjeros**, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2. La prueba por parte de los empresarios de la **no concurrencia de alguna de las prohibiciones de contratar** del artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, de Contratos del Sector Público, podrá realizarse:

a) Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

b) Cuando se trate de **empresas de Estados miembros de la Unión Europea** y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

3. La **solvencia del empresario:**

3.1 **La solvencia económica y financiera** del empresario deberá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

b) Justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por importe igual o superior 100.000€.

3.2. **La solvencia técnica** de los empresarios se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos cinco años que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

b) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquéllos encargados del control de calidad.

c) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.

d) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

CLÁUSULA DUODECIMA. Presentación de Proposiciones

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento de Seseña sito en Plaza de Bayona nº 1, en horario de atención al público, de lunes a viernes de 9:00 a 14:00 horas dentro del plazo de ocho días (8) naturales contados desde la publicación del anuncio del contrato en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo y en el Perfil de Contratante¹

Las proposiciones podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos², en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha y hora de la presentación del envío y anunciar al órgano de contratación, dentro de la fecha y hora establecidos como plazo de presentación, la remisión de la oferta mediante fax o telegrama en el que se consigne el título completo del contrato y el nombre del licitador. La acreditación de la recepción del referido fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal.

Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación, con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la Disposición Adicional Decimosexta del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición *[sin perjuicio de lo establecido en los artículos 147 y 148 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre]*. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en tres sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se

¹ De conformidad con el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad en los casos exigidos por esta Ley o por las normas autonómicas de desarrollo o en los que así se decida voluntariamente, los órganos de contratación difundirán, a través de Internet, su perfil de contratante. La forma de acceso al perfil de contratante deberá especificarse en las páginas Web institucionales que mantengan los entes del sector público, en la Plataforma de Contratación del Estado y en los pliegos y anuncios de licitación.

² Tal y como establece la Disposición Adicional Decimoquinta del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Proposición para tomar parte en la licitación del contrato de explotación y mantenimiento del Bar-Restaurante sito en la C/ Isla de la Palma nº 4 del municipio de Seseña».

La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Sobre «A»: Documentación Administrativa³.**
- **Sobre «B»: Proposición Económica y Documentación Cuantificable de Forma Automática.**
- **Sobre «C»: Documentación cuya Ponderación Depende de un Juicio de Valor.**

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre se incluirá los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE «A» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA⁴

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.

b) Documentos que acrediten la representación.

— Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por el Secretario de la Corporación.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

³ Téngase en cuenta la posibilidad que tiene el órgano de contratación, si lo estima conveniente, de establecer en este Pliego que la aportación inicial de la documentación establecida en el apartado primero del artículo 146 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, incluida en el Sobre «A», se sustituya por una **declaración responsable del licitador** indicando que cumple con las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración. En tal caso, el licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación, deberá acreditar ante el órgano de contratación, previamente a la adjudicación del contrato, la posesión y validez de los documentos exigidos.

Conforme al párrafo cuarto del artículo 146 del citado Texto Refundido, en todo caso el órgano de contratación, en orden a garantizar el buen fin del procedimiento, podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que los licitadores aporten documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato.

Desde esPublico, en orden a garantizar la agilidad en la tramitación del procedimiento y el principio de economía procesal, proponemos que, salvo interés del órgano de contratación en otro sentido, el requerimiento de toda la documentación, tanto la detallada en el artículo 146.1 como aquella a que hace referencia el artículo 151.2, ambos del Texto Refundido, se haga conjuntamente, de modo que el licitador, una vez requerido para ello, dentro del plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido dicho requerimiento, presente toda la documentación.

⁴ De conformidad con el artículo 146 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

d) Los que acrediten o justifiquen los requisitos de su solvencia financiera y técnica o profesional conforme a lo establecido en este pliego.

Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

e) En su caso, una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones.

f) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional⁵ por importe de 1.717,13€ [2% del valor de dominio público objeto de ocupación].

g) Las empresas extranjeras presentarán declaración de someterse a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

SOBRE «B» PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN CUANTIFICABLE DE FORMA AUTOMÁTICA.

a) Proposición económica:

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º _____, con DNI n.º _____, en representación de la Entidad _____, con CIF n.º _____, enterado de la convocatoria de oferta, para la contratación de la explotación y mantenimiento del Bar-Restaurante sito en la C/ Isla de la Palma nº 4 del municipio de Seseña, procedimiento abierto oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación, anunciado en el *Boletín Oficial de la Provincia* n.º _____, de fecha _____, y en el Perfil de contratante, hago constar que conozco los Pliegos que sirven de base al contrato y los acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato abonando el Canon mensual de ...(En letra y número).

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

⁵ Téngase en cuenta que, según ha señalado la **Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su Informe 27/96, de 30 de mayo de 1996**, para las concesiones demaniales para el uso privativo o anormal de bienes de dominio público no cabe poner en duda la subsistencia de las disposiciones contenidas en los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales por la sencilla razón de que el artículo 78.2 del mismo da primacía a sus reglas sobre la normativa reguladora de la contratación y, en consecuencia, los preceptos que los artículos 87.3 y 90.1 dedican a la constitución de garantías provisionales y definitivas en las concesiones demaniales deben prevalecer sobre los que para las garantías en los contratos administrativos en general se contiene en la legislación de contratos.

Fdo.: _____».

SOBRE «C» DOCUMENTACIÓN PONDERABLE A TRAVÉS DE JUICIOS DE VALOR

En este sobre se incluirán las mejoras que se oferten en la prestación del servicio conforme a lo señalado en el punto 2 de la cláusula decimoquinta.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA.- Garantía Provisional

Los licitadores deberán constituir una garantía provisional⁶ por importe de **1.717,13€** [*correspondiente al 2% del valor del dominio público objeto de ocupación*], que responderá del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación del contrato.

La garantía provisional se depositará:

— En la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en la Caja o establecimiento público equivalente de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efecto cuando se trate de garantías en efectivo.

— Ante el órgano de contratación, cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación del contrato. En todo caso, la garantía será retenida al licitador cuya proposición hubiera sido seleccionada para la adjudicación hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

El adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Criterios de Adjudicación

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a los siguientes criterios:

1. Oferta económica más ventajosa de canon hasta un máximo de 50 puntos.

Para su ponderación se otorgará la máxima puntuación a la oferta de canon más alta y al resto proporcionalmente.

⁶ Téngase en cuenta que, según ha señalado la **Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su Informe 27/96, de 30 de mayo de 1996**, para las concesiones demaniales para el uso privativo o anormal de bienes de dominio público no cabe poner en duda la subsistencia de las disposiciones contenidas en los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales por la sencilla razón de que el artículo 78.2 del mismo da primacía a sus reglas sobre la normativa reguladora de la contratación y, en consecuencia, los preceptos que los artículos 87.3 y 90.1 dedican a la constitución de garantías provisionales y definitivas en las concesiones demaniales deben prevalecer sobre los que para las garantías en los contratos administrativos en general se contiene en la legislación de contratos.

2. Mejoras en la prestación del servicio hasta un máximo de 50 puntos.

Para su ponderación se valorará el proyecto de gestión definitorio de la actividad a desarrollar, la mayor viabilidad y proyección de esta, los elementos y equipos a adscribir a dicha gestión, así como ideas aplicar para una mayor captación del público usuario, teniendo en cuenta que el Bar se encuentra anexo a una zona verde pública, de cara a su mayor optimización.

[En la determinación de los criterios de adjudicación se dará preponderancia a aquéllos que hagan referencia a características del objeto del contrato que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas en los pliegos. Cuando en una licitación que se siga por un procedimiento abierto o restringido se atribuya a los criterios evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas una ponderación inferior a la correspondiente a los criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor, deberá constituirse un comité que cuente con un mínimo de tres miembros, formado por expertos no integrados en el órgano proponente del contrato y con cualificación apropiada, al que corresponderá realizar la evaluación de las ofertas conforme a estos últimos criterios, o encomendar esta evaluación a un organismo técnico especializado, debidamente identificado en los pliegos.

La evaluación de las ofertas conforme a los criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas se realizará tras efectuar previamente la de aquellos otros criterios en que no concurra esta circunstancia, dejándose constancia documental de ello.

Cuando se tome en consideración más de un criterio, deberá precisarse la ponderación relativa atribuida a cada uno de ellos, que podrá expresarse fijando una banda de valores con una amplitud adecuada. En el caso de que el procedimiento de adjudicación se articule en varias fases, se indicará igualmente en cuales de ellas se irán aplicando los distintos criterios, así como el umbral mínimo de puntuación exigido al licitador para continuar en el proceso selectivo. Cuando, por razones debidamente justificadas, no sea posible ponderar los criterios elegidos, éstos se enumerarán por orden decreciente de importancia].

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Mesa de Contratación

El órgano de contratación estará asistido por una Mesa de Contratación, compuesta por un Presidente, los Vocales y un Secretario, cuyas funciones serán las enumeradas en el artículo 22.1 del Real Decreto 817/2009. La composición de la Mesa se ajustará a lo dispuesto en el artículo 21 del citado texto legal.

Mediante acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha 29 de julio de 2015, publicado en el BOP nº 187, de 18 de agosto, se aprobó la creación de la Mesa de Contratación Permanente.

A las reuniones de la mesa de contratación podrán incorporarse los funcionarios o asesores especializados que resulten necesarios, según la naturaleza de los asuntos a tratar, los cuales actuarán con voz pero sin voto.

CLÁUSULA DECIMOSÉXTA. Prerrogativas de la Administración

El órgano de contratación, de conformidad con el artículo 210 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, ostenta las siguientes prerrogativas:

- a) Interpretación del contrato.
- b) Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- c) Modificación del contrato por razones de interés público.
- d) Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta.

CLÁUSULA DECIMSÉPTIMA. Apertura de Proposiciones

[La apertura de las proposiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de un quince días contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar las ofertas].

La Mesa de Contratación se constituirá el cuarto día natural siguiente a la finalización del plazo de presentación de las proposiciones salvo que sea sábado, domingo o festivo, en cuyo caso se celebrará el primer día hábil siguiente y procederá, en acto no público, a la apertura de los Sobres “A” DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA calificando la documentación contenida en los mismos al objeto de admisión o no de las proposiciones presentadas. Si la Mesa observara defectos u omisiones subsanables, concederá plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador pueda subsanar las mismas, con apercibimiento de exclusión definitiva en caso de no efectuarlo.

La apertura de los sobres “C” DOCUMENTACIÓN CUYA PONDERACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR tendrá lugar, en acto público, a las 12:00 horas del cuarto día natural siguiente al de apertura de los Sobres “A”, salvo que sea sábado, domingo o festivo, en cuyo caso se celebrará el primer día hábil siguiente. En dicho acto, reunida de nuevo la Mesa de Contratación, se procederá a la lectura de las proposiciones presentadas y la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego.

La apertura de los sobres “B” PROPOSICIÓN ECONÓMICA tendrá lugar en acto público, a las 12:00 horas del cuarto día natural siguiente al de apertura de los Sobres “C”, salvo que sea sábado, domingo o festivo, en cuyo caso se celebrará el primer día hábil siguiente. En dicho acto, reunida de nuevo la Mesa de Contratación, se dará a conocer la ponderación asignada a los criterios dependientes de un juicio de valor. A continuación se procederá a la apertura de los sobres «B».

A la vista de la valoración de los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor (Sobre «C») y de los criterios cuya ponderación es automática (Sobre «B»), la Mesa de Contratación propondrá al adjudicatario del contrato.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Requerimiento de Documentación

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de cinco días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello, de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a

dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 64.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. Garantía Definitiva

El licitador que hubiera presentado la oferta económicamente más ventajosa deberá acreditar la constitución de la garantía⁷ definitiva por importe de 2.575,70€ (correspondiente al 3% del valor del dominio público objeto de ocupación).

Esta garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

a) En efectivo o en valores de Deuda Pública, con sujeción, en cada caso, a las condiciones establecidas en las normas de desarrollo de esta Ley. El efectivo y los certificados de inmovilización de los valores anotados se depositarán en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en las Cajas o establecimientos públicos equivalentes de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efectos, en la forma y con las condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan las normas de desarrollo de esta Ley, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, que deberá depositarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. El certificado del seguro deberá entregarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía de dos meses tras la finalización del contrato y cumplido satisfactoriamente el contrato.

Esta garantía responderá a los conceptos incluidos en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

CLÁUSULA VIGESIMA. Adjudicación del contrato.

⁷ Téngase en cuenta que, según ha señalado la **Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su Informe 27/96, de 30 de mayo de 1996**, para las concesiones demaniales para el uso privativo o anormal de bienes de dominio público no cabe poner en duda la subsistencia de las disposiciones contenidas en los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales por la sencilla razón de que el artículo 78.2 del mismo da primacía a sus reglas sobre la normativa reguladora de la contratación y, en consecuencia, los preceptos que los artículos 87.3 y 90.1 dedican a la constitución de garantías provisionales y definitivas en las concesiones demaniales deben prevalecer sobre los que para las garantías en los contratos administrativos en general se contiene en la legislación de contratos.

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exija alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

La adjudicación deberá ser motivada se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante.

La notificación deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita al licitador excluido o candidato descartado interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación. En particular expresará los siguientes extremos:

- En relación con los candidatos descartados, la exposición resumida de las razones por las que se haya desestimado su candidatura.
- Con respecto de los licitadores excluidos del procedimiento de adjudicación también en forma resumida, las razones por las que no se haya admitido su oferta.
- En todo caso, el nombre del adjudicatario, las características y ventajas de la proposición del adjudicatario determinantes de que haya sido seleccionada la oferta de éste con preferencia a las que hayan presentado los restantes licitadores cuyas ofertas hayan sido admitidas.
- En la notificación y en el perfil de contratante se indicará el plazo en que debe procederse a su formalización.

[La notificación se hará por cualquiera de los medios que permiten dejar constancia de su recepción por el destinatario. En particular, podrá efectuarse por correo electrónico a la dirección que los licitadores o candidatos hubiesen designado al presentar sus proposiciones, en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. Sin embargo, el plazo para considerar rechazada la notificación, con los efectos previstos en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, será de cinco días].

CLÁUSULA VIGESIMOPRIMERA.-Formalización del contrato.

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará dentro de los quince días hábiles siguientes a contar desde la fecha de la notificación de la adjudicación; constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

El contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

[Cuando por causas imputables al contratista no pudiere formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la incautación sobre la garantía definitiva del importe de la garantía provisional que, en su caso hubiese exigido].

CLÁUSULA VIGESIMOSEGUNDA. Régimen Jurídico del Contrato

El presente contrato tiene carácter administrativo especial y se registrará en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, serán de aplicación el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se

aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en todo lo que no se oponga al Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre y esté vigente tras la entrada en vigor del RD 817/2009; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

El Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en el presente contrato de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En relación con el expediente de concesión administrativa de uso privativo del bar-restaurante sito en la parcela municipal de la C/ Isla de la Palma nº 4, bien calificado como de dominio público, la Técnico Municipal que suscribe, previo reconocimiento del bien objeto de la ocupación, emite el siguiente

INFORME

PRIMERO. Que el bien inmueble, propiedad del Ayuntamiento, se ubica en la planta baja de un edificio aislado de tres plantas, dedicado íntegramente al uso terciario. El establecimiento presenta una superficie útil de 262,86 m², con una zona de porche cubierto de 50,48 m², una terraza descubierta de 135,60 m² y un almacén de 8,38 m².

Desde el punto de vista urbanístico, examinadas las Normas Subsidiarias de Seseña vigentes en la actualidad, la parcela se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado, y está formada por dos parcelas con diferente calificación urbanística: Espacios Libres del Plan Parcial del SAU-9 de las NN.SS. de Seseña, y Parcela S –Uso Cultural-Deportivo del Plan Parcial del SAU-11 de las NN.SS. de Seseña.

El Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM), aprobado inicialmente el 30 de diciembre de 2014, mantiene la clasificación de suelo como urbano consolidado, y califica ambas parcelas como Equipamiento.

La parcela tiene su frente principal al norte, hacia la calle Isla de la Palma, y el resto lo bordea el Paseo de Circunvalación de Vallegrande.

Las características del inmueble se describen en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) anexo al presente informe.

SEGUNDO. Que la valoración del bien asciende a OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE EURO (85.856,70 €)

TERCERO. Que, si bien no se considera necesario realizar ningún tipo de obra para posibilitar el uso y explotación del bien objeto del informe, el adjudicatario deberá dotar el quiosco con el mobiliario y la maquinaria precisa para su explotación. En este sentido, se considera fundamental, desde el punto de vista sanitario, la instalación de un termo eléctrico o similar que proporcione agua caliente sanitaria en cocina y aseos, campana extractora de humos, y lavamanos de apertura no manual.

De este modo, resulta obligatorio que sea el propio adjudicatario, conocedor de las necesidades concretas de la actividad, el que elabore un Proyecto de Actividad, con sus correspondientes anexos, así como darse de alta en los organismos pertinentes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha: Industria, Sanidad, etc; y contratar los diferentes suministros.

En Seseña a 10 de marzo de 2016

Los Arquitectos municipales

Fdo.: Ana Isabel Gómez Galán

Fdo.- Hugo Amores Lara

ANEXO I

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONCENSION ADMINISTRATIVA DEL BAR-RESTAURANTE SITO EN LA C/ ISLA DE PALMA Nº 4 DE SESEÑA

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

El presente PPT tiene como objetivo la descripción de la situación, características constructivas y estado de conservación del bar-restaurante situado en la C/ Isla de la Palma nº 4, destinado a servicios, propiedad del Ayuntamiento de Seseña. Este informe se realiza dentro del expediente de concesión administrativa de su uso privativo de este bien inmueble municipal.

1.1.- Situación del inmueble.

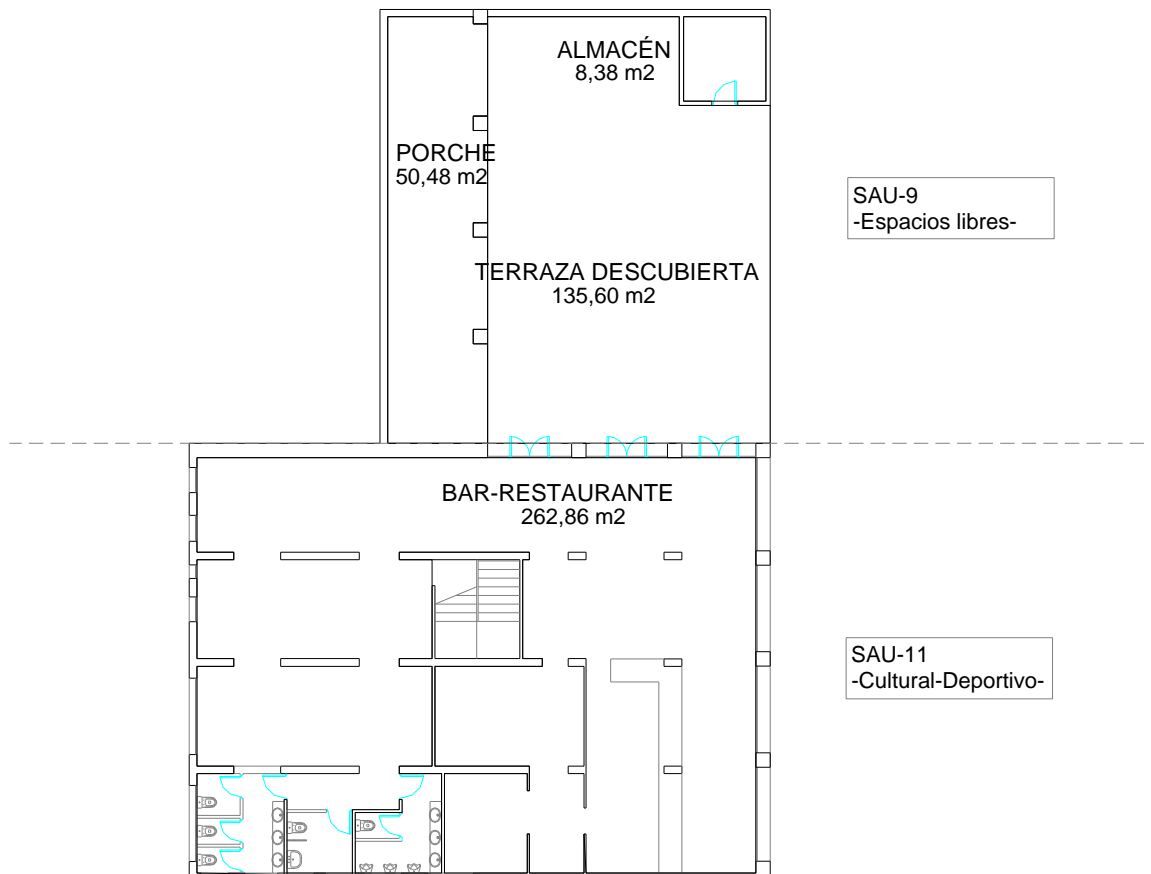
El bien inmueble se encuentra situado en la parcela sita, según catastro, en la C/. **Isla de Palma, n.º 4, con referencia catastral 5302801VK4450S0001QB.**

El edificio, en el que se ubica el Bar-Restaurante objeto de concesión, ocupa una superficie de 510,56 m² al oeste de la parcela, que presenta forma irregular y una superficie de 10.981 m², según catastro. La parcela tiene su frente principal al norte, hacia la calle Isla de la Palma, y el resto lo bordea el Paseo de Circunvalación de Vallegrande.



1.2.- Características constructivas y Estado de conservación.

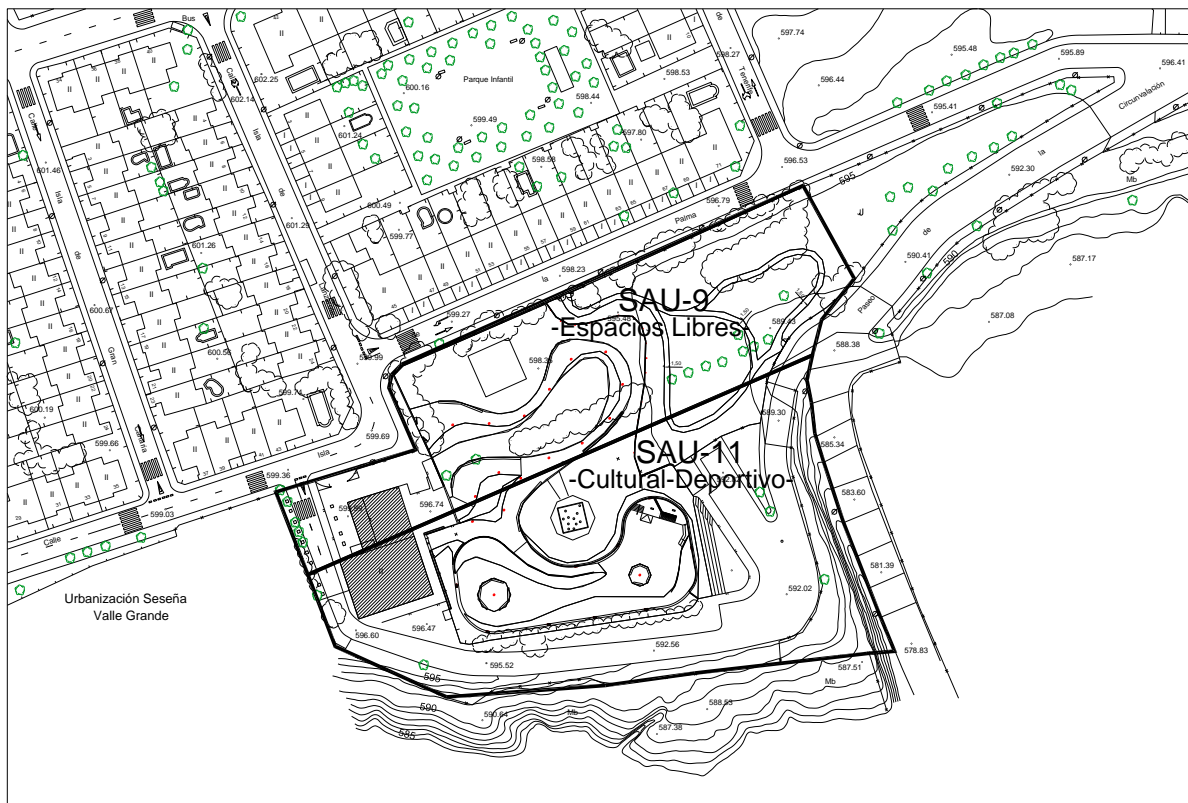
El Bar-Restaurante se ubica en la planta baja de un edificio aislado de tres plantas, dedicado íntegramente al uso terciario. El establecimiento presenta una superficie útil de 262,86 m², con una zona de porche cubierto de 50,48 m², una terraza descubierta de 135,60 m² y un almacén de 8,38 m².



Desde el punto de vista urbanístico, examinadas las Normas Subsidiarias de Seseña (en adelante NN.SS.), la parcela se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado, y está formada por dos parcelas con diferente calificación urbanística. Aproximadamente la zona de porche, terraza descubierta y almacén se ubican sobre la parcela de Espacios Libres del Plan Parcial del SAU-9 de las NN.SS. de Seseña. La zona de Bar-restaurant se sitúa sobre la Parcela S –Uso Cultural-Deportivo del Plan Parcial del SAU-11 de las NN.SS. de Seseña.

La Ordenanza de Espacios Libres del Plan Parcial del SAU-9 establece como usos compatibles los quioscos, lo que se asemeja al uso que se pretende dar al inmueble.

Por otro lado, la Ordenanza de uso Cultural-Deportivo del Plan Parcial del SAU-11 permite el uso comercial en categoría 3ª, es decir, al servicio exclusivo del uso dotacional y previa o simultánea implantación del mismo. Lo que se corresponde a la situación presente en la parcela, sobre la que existe un parque con zona deportiva de patinaje.



El Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM), aprobado inicialmente el 30 de diciembre de 2014, mantiene la clasificación de suelo como urbano consolidado, y califica ambas parcelas como Equipamiento. Examinada la Ordenanza E de Equipamientos, se comprueba que el uso Terciario, al que pertenece la actividad de Bar-Restaurante, es un uso Prohibido (art. V.11.4.5).

1.3.- Estado actual del bien inmueble a valorar.

En el establecimiento se han realizado recientemente labores de reparación, de albañilería e instalaciones, que lo han dejado en perfecto estado para su uso. Se han dejado todas las acometidas de instalaciones en punta.

Por tanto, no se considera necesario realizar ningún tipo de obra para posibilitar el uso y explotación del bien objeto del informe. Por tanto, el adjudicatario deberá dotar el local con el mobiliario y la maquinaria precisa para su explotación. En este sentido, se considera fundamental, desde el punto de vista sanitario, la instalación de un termo eléctrico o similar, que proporcione agua caliente sanitaria en cocina y aseos, campana extractora de humos y lavamanos de apertura no manual en zona de manipulación de alimentos, así como cualquier otra actuación exigida por la legislación sectorial vigente.

Cualquier adaptación del local necesaria para el desarrollo de la actividad, correrá a cargo del adjudicatario.

De este modo, resulta obligatorio que sea el propio adjudicatario, conector de las necesidades concretas de la actividad, el que elabore un Proyecto de Actividad, con sus

correspondientes anexos, así como darse de alta en los organismos pertinentes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha: Industria, Sanidad, etc; y contratar los diferentes suministros.

2.- VALORACION

Finalidad de la Valoración

La finalidad de la Valoración es determinar el valor de la edificación, para estimar el coste de reposición.

Características del entorno.

La parcela objeto de valoración se localiza dentro del núcleo urbano de Seseña, en la provincia de Toledo. Se trata de un municipio sometido recientemente a un rápido crecimiento, con una población censada que ronda los 21.500 habitantes, cuya actividad económica principal es la industrial, propiciada por su excepcional situación en la corona sur de Madrid, y a sólo 36 Km. de la capital, junto a la carretera nacional IV, Madrid-Cádiz.

El entorno en el que se localiza el terreno es eminentemente urbano, situándose en un área de población de reciente desarrollo, con un nivel de renta medio; el entorno más cercano, al parque es un área residencial, que está caracterizado por edificaciones destinadas a usos principalmente residenciales, de calidad media, conformada por viviendas unifamiliares aisladas y pareadas.

Valoración

Habiendo examinado todas las características del bien, se procede a determinar el valor del mismo en función del artículo 23 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, que establece que:

“Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.*
- b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

El inmueble no se ajusta parcialmente a la legalidad, puesto que examinada la Ordenanza E de Equipamientos, de aplicación en la parcela según el Plan de Ordenación Municipal, aprobado inicialmente el 30 de diciembre de 2014, se comprueba que el uso Terciario, al que pertenece la actividad de Bar-Restaurante, es un uso Prohibido (art. V.11.4.5).

Por tanto, se determinará el valor del suelo por el método residual estático, aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{VRS} = (\text{Vv} / \text{K}) - \text{Vc}$$

Siendo:

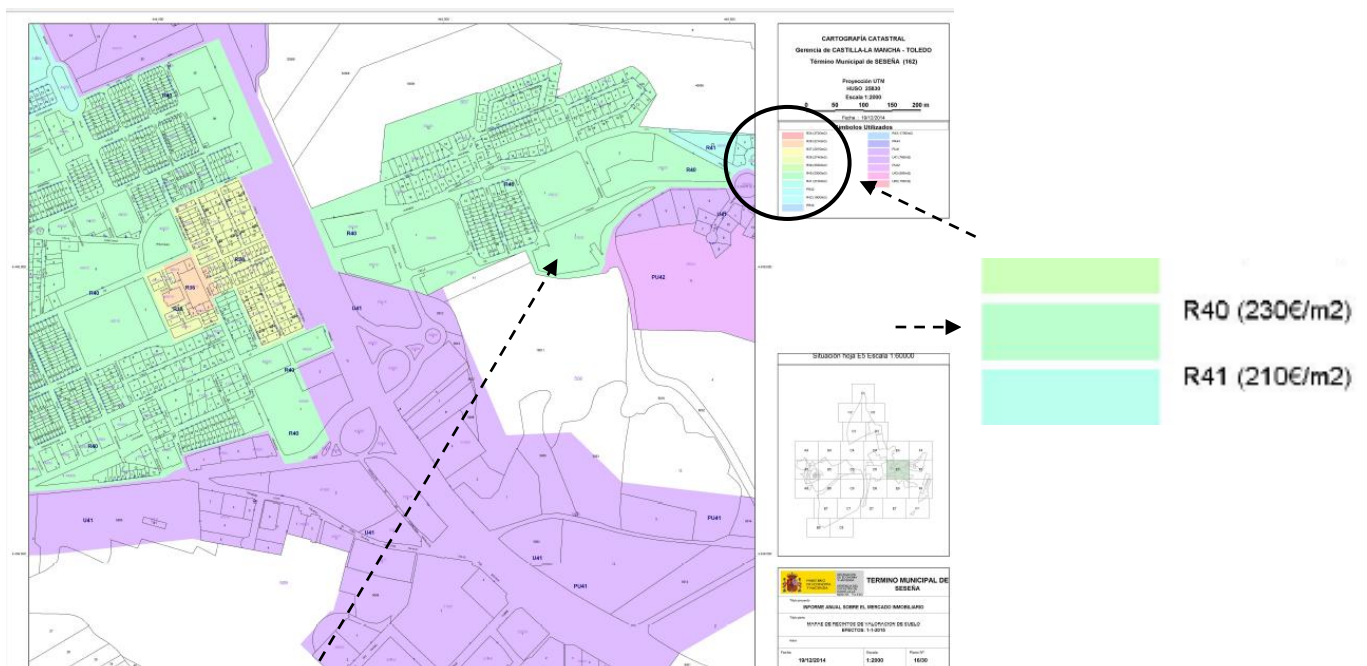
- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv = Valor en venta del metros cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40.

- Vc = valor de la construcción en euros por metros cuadrado edificable del uso considerado.

Examinado el Informe Anual sobre el Mercado Inmobiliario de Castilla La Mancha, elaborado en Noviembre de 2014 por la Gerencia Regional del Catastro de Delegación de Economía y Hacienda en Castilla-La Mancha en Toledo, se comprueba que la parcela pertenece al recinto de valoración R40, al que se asigna un valor de repercusión del suelo de 230 €/m².

A continuación se muestra el Mapa de Recintos de Valoración elaborado por la Dirección General del Catastro que corresponde a Seseña y en concreto a la zona geográfica de la parcela de referencia, y en el que se determina el tipo de recinto asignado a la misma:



El inmueble objeto de valoración se trata de un recinto tipo R40, cuyo valor de repercusión es de 230€/m²

Aplicando el valor de repercusión del suelo así establecido al aprovechamiento del inmueble objeto de valoración resulta el siguiente valor:

$$Vr = 230 \text{ €/m}^2\text{constr.} \times (362,77 \text{ m}^2\text{c} + 10,52 \text{ m}^2\text{c}) = 85.856,70 \text{ €}$$

Valoración uso del inmueble

Realizado un estudio de mercado se comprueba que los alquileres de establecimientos similares al que nos ocupa presentan un valor medio de **450 €** mensuales.

Es cuanto procede, advirtiendo que la opinión técnica recogida en el presente documento se somete a cualquier otra mejor fundada, y no sufre en caso alguno a otros informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir, en Seseña a 10 de marzo de 2016.