

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0470/26

AYUNTAMIENTO DE SAN ESTEBAN DEL VALLE

ANUNCIO

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARA EL ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO DEL PARQUE PÚBLICO D. FELIPE ROBLES DEGANO
(MODELO 2026 – EXPLOTACIÓN ESTACIONAL CON MEJORA VOLUNTARIA Y PRÓRROGA CONDICIONADA)**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de San Esteban del Valle, en atención a la situación económica actual y a la necesidad de garantizar un servicio básico de hostelería vinculado al Parque Público D. Felipe Robles Degano durante la temporada estival y los principales eventos festivos, acuerda licitar nuevamente la explotación del kiosco municipal en su estado actual, sin acometer inversiones públicas previas.

No obstante, el Ayuntamiento considera de interés público la mejora progresiva de las instalaciones, en particular el cerramiento de la terraza cubierta, que permitiría ampliar el periodo de apertura y mejorar la calidad del servicio prestado. A tal efecto, el presente pliego incorpora un mecanismo que posibilita, con carácter voluntario, la ejecución de dicha mejora por parte del adjudicatario, previendo una prórroga excepcional del contrato y un ajuste del canon que permita compensar razonablemente la inversión realizada.

Este modelo combina la prudencia económica municipal con la incentivación de la iniciativa privada, garantizando en todo caso la protección del dominio público y la transparencia en la gestión del contrato.

1. OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del presente contrato el arrendamiento para su explotación como establecimiento de hostelería del kiosco situado en el Parque Público D. Felipe Robles Degano, de titularidad municipal, así como el uso de la terraza asociada, conforme a las condiciones establecidas en este pliego.

El contrato tiene carácter administrativo especial y se regirá por lo dispuesto en este pliego, por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la legislación patrimonial de las entidades locales y por el resto de normativa de aplicación.

2. ESTADO ACTUAL DEL KIOSCO Y SUPERFICIES

El kiosco se licita en su estado actual de conservación y funcionamiento, destinado a un uso fundamentalmente estacional.

De forma orientativa, el establecimiento cuenta con:

- Zona de cocina de aproximadamente 11 m².
- Zona interior anexa destinada a apoyo, cámaras frigoríficas y almacenaje, de aproximadamente 22 m².
- Terraza exterior con una superficie aproximada de 131 m², de los cuales 60,6 m² se encuentran cubiertos.

Las superficies indicadas tienen carácter descriptivo y no contractual.

El ayuntamiento dispone de inventario actualizado de mobiliario y dotación de cocina (ANEXO I). El Anexo I formará parte integrante del contrato.

3. DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración inicial del contrato será de TRES (3) AÑOS, contados desde la fecha de formalización.

No se prevén prórrogas automáticas.

No obstante, el contrato podrá ser objeto de una prórroga excepcional de SEIS (6) AÑOS adicionales, exclusivamente en los términos y condiciones establecidos en el artículo 8 del presente pliego. La duración total del contrato, incluidas las posibles prórrogas, no podrá exceder de NUEVE (9) AÑOS.

4. CANON DE ARRENDAMIENTO

4.1. Canon del periodo inicial

Se establece un canon mínimo anual de CINCO MIL EUROS (5.000 €), IVA excluido, mejorable al alza por los licitadores, aplicable durante los tres primeros años de vigencia del contrato.

El canon se devengará anualmente y se abonará en la forma y plazos que determine el Ayuntamiento.

El canon anual será actualizado anualmente conforme a la variación del Índice de Precios al Consumo (IPC), tomando como referencia el IPC interanual publicado por el Instituto Nacional de Estadística, aplicándose la actualización a partir del segundo año de vigencia del contrato. La actualización no podrá dar lugar a disminución del canon.

4.2. Canon mínimo del periodo de prórroga (en su caso)

En caso de que el adjudicatario ejecute la actuación de mejora prevista en el artículo 8 y se conceda la prórroga excepcional del contrato, el canon anual correspondiente al periodo de prórroga no podrá ser inferior a SEIS MIL EUROS (6.000 €), sin perjuicio de la aplicación del mecanismo de compensación de la inversión previsto en el presente pliego.

Dicho canon será igualmente actualizado anualmente conforme a la variación del Índice de Precios al Consumo (IPC), en los mismos términos previstos para el periodo inicial, sin perjuicio de la aplicación del mecanismo de compensación de la inversión previsto en el presente pliego.

El canon aplicable será el canon ofertado por el adjudicatario para el periodo 4–9 (actualizado por IPC y minorado por la compensación). La actualización del IPC no podrá dar lugar a disminución del canon.

4.3. IVA

Los importes del canon establecidos en el presente pliego se entienden referidos a cantidades sin IVA.

El Impuesto sobre el Valor Añadido que, en su caso, resulte de aplicación conforme a la normativa vigente será repercutido adicionalmente al adjudicatario y abonado junto con el canon correspondiente, no estando incluido en los importes ofertados.

5. RIESGO Y VENTURA

La explotación del kiosco se realizará a riesgo y ventura del adjudicatario, sin que este tenga derecho a indemnización por pérdidas, disminución de ingresos o falta de rentabilidad del negocio.

6. OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO

Serán obligaciones esenciales del adjudicatario, además de las previstas en la normativa aplicable:

- a) Abrir del 15 de junio al 15 de septiembre, durante las fiestas locales y los fines de semana de abril a octubre.
- b) Responder frente al Ayuntamiento y frente a terceros de cuantos daños y perjuicios se ocasionen como consecuencia del funcionamiento del servicio, debiendo indemnizar a los terceros afectados por los daños que se les pudieran causar.
- c) Destinar el local exclusivamente al uso de hostelería objeto del contrato, no pudiendo cambiar su destino. El adjudicatario estará obligado a conservar el local, sus instalaciones y equipamientos en perfecto estado de uso y conservación, realizando a su costa cuantas reparaciones sean necesarias, respondiendo incluso de los deterioros producidos por los usuarios. A la finalización del contrato, el local deberá ser devuelto al Ayuntamiento en el mismo estado en que fue recibido, salvo el desgaste normal derivado del uso ordinario.
- d) No realizar obras, reformas o modificaciones que afecten a la estructura o configuración del local sin la autorización previa y expresa del Ayuntamiento.
- e) Hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social durante toda la vigencia del contrato, manteniendo dicha situación como requisito indispensable para la continuidad en la explotación.
- f) Asegurar que todo el personal que preste servicios en el establecimiento se encuentre en posesión del correspondiente carnet de manipulador de alimentos, conforme a la normativa sanitaria vigente.
- g) No ser deudor del Ayuntamiento de San Esteban del Valle por ningún concepto durante la vigencia del contrato.
- h) Durante los periodos vacacionales de Semana Santa y estivales, el adjudicatario se encargará de la apertura y cierre del patio de las escuelas municipales, procediendo a su apertura a las 10:00 horas en ambos periodos vacacionales, y a su cierre a las 21:00 horas durante el periodo vacacional de Semana Santa y a las 22:00 horas durante el periodo vacacional estival.

En caso de ejecutarse el cerramiento acristalado y concederse la prórroga (Años 4 a 9), el adjudicatario vendrá obligado a mantener una apertura mínima de:

- Del 1 de marzo al 15 de noviembre: apertura al menos de jueves a domingo, y festivos y vísperas.
- Del 16 de noviembre al 28/29 de febrero: apertura al menos fines de semana (sábado y domingo) y festivos, salvo un periodo de cierre por vacaciones de hasta 30 días (preferentemente enero), comunicado y autorizado.
- Horario mínimo diario de apertura de 12:00 a 22:00 horas, sin perjuicio de ampliaciones voluntarias.

En todo caso, apertura obligatoria durante fiestas locales y eventos municipales que determine el Ayuntamiento con antelación razonable.

7. INSTALACIONES, EQUIPAMIENTO, INVENTARIO Y USO DEL ESPACIO PÚBLICO

El kiosco objeto del presente contrato se entrega al adjudicatario para su explotación como establecimiento de hostelería, con las instalaciones, equipamiento, maquinaria y materiales existentes en el momento de la formalización del contrato.

A tal efecto, se incorporará al expediente un inventario descriptivo del equipamiento, maquinaria y material entregado, que deberá ser firmado por el adjudicatario en prueba de conformidad. Dicho inventario tendrá carácter meramente descriptivo y servirá de referencia para la comprobación del estado de los bienes a la finalización del contrato.

El adjudicatario estará obligado a utilizar las instalaciones, maquinaria y materiales de forma diligente y adecuada a su finalidad, manteniéndolos en correcto estado de conservación, funcionamiento, limpieza e higiene. El uso negligente o inadecuado de las instalaciones o del equipamiento se considerará incumplimiento muy grave de las obligaciones contractuales y podrá dar lugar a la imposición de sanciones, incluida la resolución del contrato, con la consiguiente incautación de la garantía definitiva, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades que procedan por daños y perjuicios.

A la finalización del contrato, incluidas las posibles prórrogas, todas las instalaciones, maquinaria, equipamiento y materiales revertirán al Ayuntamiento de San Esteban del Valle, legítimo propietario de los mismos. El Ayuntamiento podrá ordenar la realización de una inspección técnica, a cargo del adjudicatario, con el fin de comprobar que los bienes se devuelven en perfecto estado de conservación y funcionamiento, sin deficiencias, desperfectos o averías imputables a un uso indebido. En caso de detectarse deficiencias, el adjudicatario estará obligado a su reparación.

El Ayuntamiento podrá designar a una persona o servicio técnico que supervise periódicamente el estado de conservación de las instalaciones y el uso correcto del equipamiento, pudiendo formular las instrucciones necesarias para garantizar su adecuado mantenimiento. La desatención reiterada o sistemática de dichas instrucciones podrá dar lugar a la resolución del contrato.

Las mesas, sillas y demás elementos de mobiliario exterior deberán colocarse exclusivamente dentro del perímetro del parque público que determine el Ayuntamiento, sin que pueda ocuparse espacio distinto del autorizado.

No se permitirá el almacenamiento exterior de ningún tipo de materiales, envases, maquinaria o artículos relacionados con la actividad, debiendo permanecer todos ellos en el interior del kiosco o en los espacios habilitados a tal efecto.

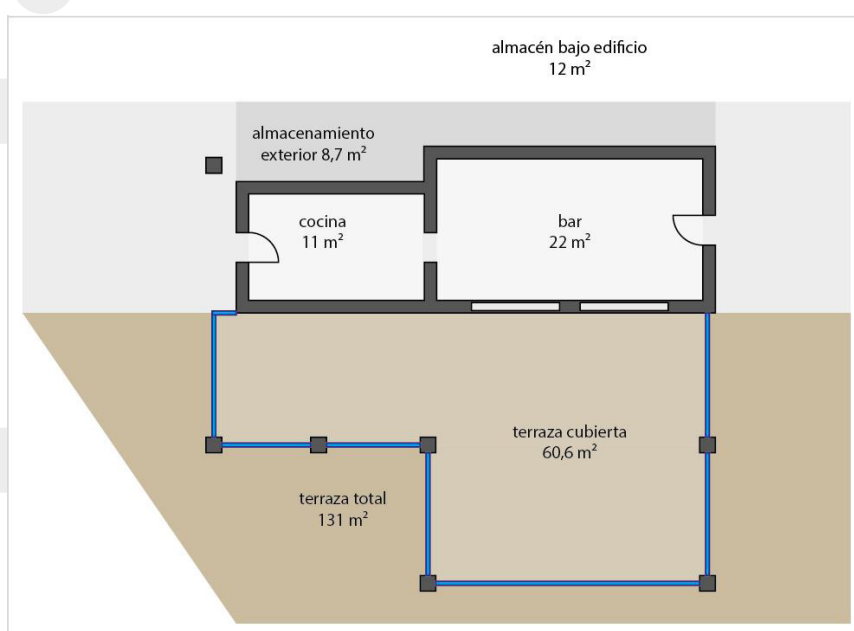
El adjudicatario deberá mantener en todo momento un aspecto exterior e interior adecuado del kiosco, de sus inmediaciones y del espacio ocupado por las mesas y sillas, garantizando condiciones óptimas de pulcritud, orden y decoro, acordes con la ubicación del establecimiento en un parque público. Las instrucciones que, en su caso, dicte el Ayuntamiento en relación con la imagen y el uso del espacio público serán de obligado cumplimiento.

El adjudicatario responderá de la pérdida, sustracción o deterioro del material inventariado, salvo desgaste ordinario.

8. ACTUACIÓN DE MEJORA VOLUNTARIA Y PRÓRROGA CONDICIONADA

8.1. Actuación de mejora voluntaria

Durante la vigencia inicial del contrato, el adjudicatario podrá optar voluntariamente por ejecutar, a su costa, una actuación de mejora consistente en el cerramiento acristalado permanente de la terraza cubierta del kiosco.



Este cerramiento se hará mediante carpintería de aluminio y vidrio de seguridad, con hojas correderas, apoyado en pilares y estructura existente, para permitir el uso del establecimiento durante todo el año. Los triángulos de las cerchas de madera se cerrarán mediante panel sándwich dejando vistas las cerchas al exterior.

El presupuesto estimado orientativo de dicha actuación asciende a VEINTIOCHO MIL EUROS (28.000 €), IVA excluido, teniendo este importe carácter meramente orientativo. El eventual incremento del coste real de ejecución no dará derecho al adjudicatario a modificar la duración del contrato, ni el canon aplicable, ni a exigir compensación adicional alguna distinta de la prevista en el presente pliego.

La actuación deberá ejecutarse conforme a la documentación técnica que, en su caso, apruebe previamente el Ayuntamiento, sin que el adjudicatario pueda iniciar las obras sin dicha autorización.

8.2. Prórroga excepcional del contrato

La ejecución efectiva y correctamente finalizada de la actuación de mejora dará derecho al adjudicatario a solicitar una prórroga excepcional del contrato por un periodo máximo de SEIS (6) AÑOS adicionales.

La concesión de la prórroga no será automática y quedará condicionada a:

- La correcta ejecución de la mejora autorizada.
- El cumplimiento íntegro de las obligaciones contractuales.
- La inexistencia de causa de resolución imputable al adjudicatario.

La solicitud de la prórroga excepcional deberá realizarse por el adjudicatario con una antelación mínima de 60 días a la finalización del periodo inicial.

La concesión quedará condicionada a que el Ayuntamiento haya verificado y aceptado expresamente la correcta ejecución de las actuaciones de mejora realizadas por el adjudicatario.

A tal efecto, será preceptivo informe favorable del técnico municipal competente, que deberá incluir la valoración económica de las inversiones efectivamente ejecutadas, así como la comprobación de su adecuación a la documentación técnica previamente autorizada.

Una vez emitido dicho informe favorable, se formalizará un acta de conformidad, que deberá ser firmada por el Ayuntamiento y el adjudicatario, y que servirá de base para la adopción del acuerdo de concesión de la prórroga y para la determinación del canon correspondiente al periodo prorrogado.

8.3. Canon durante el periodo de prórroga y compensación de la inversión

En caso de concederse la prórroga, se establecerá un nuevo canon anual, que en ningún caso podrá ser inferior al mínimo fijado en el artículo 4.2, atendiendo a la mejora de las condiciones de explotación derivadas del cerramiento.

Con el fin de compensar la inversión realizada por el adjudicatario, el importe del canon correspondiente al periodo de prórroga podrá minorarse parcialmente, imputando dicha minoración a la amortización de la inversión efectivamente ejecutada y justificada.

La compensación económica de la inversión realizada por el adjudicatario se aplicará de forma lineal y proporcional durante el periodo de prórroga del contrato, imputándose a cada una de las anualidades correspondientes a los Años 4 a 9.

A estos efectos, el importe total de la inversión efectivamente ejecutada y validada por el Ayuntamiento se dividirá entre las anualidades del periodo prorrogado, minorándose en dicha cuantía el canon anual correspondiente a cada ejercicio, sin que en ningún caso la compensación pueda exceder del importe total de la inversión realizada ni dar lugar a un canon anual nulo o negativo.

Los términos concretos del canon y de la compensación se determinarán en el acuerdo de prórroga.

Ejemplo ilustrativo de aplicación del canon y de la compensación de la inversión:

En el supuesto de que un licitador ofertase el canon mínimo establecido en el presente pliego, esto es:

- 5.000 € anuales durante los tres primeros años, y
- 6.000 € anuales durante el periodo de prórroga (Años 4 a 9),

y ejecutase una actuación de mejora por importe de 30.000 € (IVA excluido), debidamente autorizada y validada por el Ayuntamiento, la compensación de dicha inversión se aplicaría de forma lineal durante los seis años del periodo prorrogado.

En tal caso, el importe de la inversión (30.000 €) se dividiría entre seis anualidades, resultando una compensación anual de 5.000 €.

Por tanto, durante el periodo de prórroga (Años 4 a 9), el canon anual efectivo a abonar sería:

$$6.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = 1.000 \text{ € anuales (IVA excluido).}$$

En ningún caso la compensación podrá dar lugar a un canon anual nulo o negativo.

9. GARANTÍAS

Los licitadores deberán constituir una fianza provisional de CIENTO CUARENTA EUROS (140,00 €).

Se establece una garantía definitiva de DOS MIL EUROS (2.000,00 €), que responderá del cumplimiento de las obligaciones contractuales.

10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del contrato se realizará atendiendo a los siguientes criterios, con una puntuación máxima de 100 puntos:

1. Canon anual del periodo inicial (Años 1 a 3) – hasta 40 puntos.
2. Canon anual ofertado para el periodo de prórroga (Años 4 a 9) – hasta 20 puntos.

Se valorará el canon propuesto para el periodo de prórroga, que en ningún caso podrá ser inferior al mínimo establecido en el artículo 4.2, teniendo en cuenta que dicho canon podrá ser objeto de compensación conforme a lo previsto en el presente pliego.

3. Proyecto básico de explotación y compromiso de servicio – hasta 25 puntos. Se valorará:

- a) Organización del servicio y medios personales (hasta 10 puntos).
 - b) Compromiso de ampliación voluntaria de apertura respecto a los mínimos exigidos (hasta 10 puntos).
 - c) Propuesta básica de servicio (hasta 5 puntos).
4. Experiencia acreditada en hostelería – hasta 15 puntos.

La puntuación correspondiente a los criterios económicos se asignará conforme a las siguientes fórmulas:

- a) Canon anual correspondiente al periodo inicial del contrato (Años 1 a 3): La puntuación se otorgará de forma proporcional, asignando la máxima puntuación a la oferta que presente el canon más elevado, conforme a la siguiente fórmula:

$$P = (\text{Canon ofertado} / \text{Canon más alto ofertado}) \times 40$$

- b) Canon anual correspondiente al periodo de prórroga (Años 4 a 9): La puntuación se otorgará igualmente de forma proporcional, asignando la máxima puntuación a la oferta que presente el canon más elevado para dicho periodo, conforme a la siguiente fórmula:

$$P = (\text{Canon ofertado para la prórroga} / \text{Canon más alto ofertado para la prórroga}) \times 20$$

El canon ofertado para el periodo de prórroga tendrá carácter vinculante únicamente en el supuesto de que se conceda la prórroga del contrato, debiendo respetar en todo caso el canon mínimo establecido en el presente pliego.

11. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las proposiciones se presentarán conforme a lo dispuesto en el perfil del contratante del Ayuntamiento, mediante DOS SOBRES diferenciados:

Sobre A. Documentación administrativa. Constará de la siguiente documentación:

- a) D.N.I. del licitador cuando se trate de persona física o empresarios individuales, o escritura de constitución de la Sociedad Mercantil, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuando el empresario sea persona jurídica.
 - b) Poder bastantado cuando se actúe por representación.
 - c) Declaración responsable del licitador, otorgada ante la Autoridad Judicial, Administrativa, Notario u órgano cualificado, haciendo constar que no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar enumeradas en el art. 71 de la Ley de Contratos del Sector Público.
 - d) Documentación acreditativa de hallarse al corriente en el pago de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes, concretamente con la presentación de los siguientes documentos: certificaciones actualizadas expedidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda, y por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social.
 - e) Resguardo acreditativo de haber constituido la fianza provisional.
- Sobre B. Oferta económica y proyecto de explotación, que incluirá:
 - o El canon anual ofertado para el periodo inicial (Años 1 a 3).
 - o El canon anual ofertado para el periodo de prórroga (Años 4 a 9), que tendrá carácter vinculante únicamente en el supuesto de que se conceda la prórroga.
 - o El proyecto de explotación y organización del servicio.
 - o Experiencia acreditada en hostelería.

No se admitirán ofertas que no presenten de forma separada los importes correspondientes a ambos periodos.

Las proposiciones se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, en plaza de España nº 1, en horario de 9:00 a 14:00 horas o por cualquiera de los medios previstos en la LPACAP.

El plazo de presentación de ofertas comenzará al día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila y tendrá una duración de 10 días naturales.

12. MESA DE CONTRATACIÓN Y APERTURA DE PROPOSICIONES

La valoración de las proposiciones se realizará por la Mesa de Contratación que se constituya al efecto, de conformidad con lo dispuesto en la normativa de contratación del sector público.

La composición de la Mesa de Contratación será la que se determine mediante resolución del órgano de contratación, y se publicará en el perfil del contratante del Ayuntamiento de San Esteban del Valle.

La apertura de las proposiciones y la calificación de la documentación presentada se llevarán a cabo por la Mesa de Contratación en las fechas y horas que se indiquen en el anuncio de licitación publicado en el perfil del contratante.

Las actuaciones de la Mesa se documentarán en las correspondientes actas, que se incorporarán al expediente de contratación.

13. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato podrá resolverse, entre otras causas, por:

- Incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones contractuales.
- Falta de explotación efectiva durante los periodos mínimos de apertura establecidos en el presente pliego.
- Deterioro grave de las instalaciones.

14. REVERSIÓN

A la finalización del contrato, incluidas las prórrogas, todas las obras, instalaciones y mejoras ejecutadas quedarán incorporadas al dominio público municipal y revertirán gratuitamente al Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

15. CARÁCTER ADMINISTRATIVO

El contrato tiene carácter administrativo especial y se regirá por la LCSP, la legislación de régimen local y el presente pliego.

Diligencia: La extiendo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente pliego ha sido aprobado por Resolución de la Alcaldía nº 9, de fecha 24 de febrero de 2026.

San Esteban del Valle, 24 de febrero de 2026.

La Secretaria, *María Dolores García Espina*.