

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEL USO PRIVATIVO Y EXPLOTACIÓN DE UN LOCAL UBICADO EN EL PALACIO DE DEPORTES DEL COMPLEJO DEPORTIVO CHAPÍN, DESTINADO A BAR-CAFETERÍA.

1. OBJETO DE LA CONCESIÓN.
2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN.
3. INVERSIONES A REALIZAR.
4. HORARIO DEL SERVICIO BAR-CAFETERIA.
5. PRECIOS MÁXIMOS DE LOS SERVICIOS DEL BAR-CAFETERIA.
6. ANEXO I - INFORME DE VALORACIÓN PARA LA ADAPTACIÓN DEL LOCAL DESTINADO A BAR SITO EN EL PALACIO MUNICIPAL DE DEPORTES DE CHAPÍN.

		Código Cifrado de Verificación: XS1P49N0R6J2NS7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/	
Firma	Alvaro Rebollo Montero, Jefe de Departamento Deportes Gestión Interna	FECHA	27/06/2019
Firma	Jose Angel Lopez Herrero, Jefe del Departamento de Promoción Deportiva	FECHA	27/06/2019
 XS1P49N0R6J2NS7			

1. OBJETO DE LA CONCESIÓN

Constituye el objeto del presente Pliego describir las condiciones técnicas y actividades específicas que deben ser asumidas y desarrolladas por el adjudicatario que resulte de la concesión administrativa consistente en la ocupación privativa del local destinado a Bar-Cafetería sito en el Palacio de Deportes del Complejo Deportivo Chapín.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN

Desde le Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Jerez se ha elaborado un informe técnico, incluido en el expediente administrativo de la concesión, donde se realiza la descripción del Bar-Cafetería sito en la instalación deportiva de titularidad municipal conocida como Palacio Municipal de Deportes de Chapín, determina el número de años del plazo de la concesión y el valor total anual que debe constar como tipo de licitación en el Concurso Público.

El Bar-Cafetería es un edificio que cuenta con una superficie útil de 158,81 m² (ciento cincuenta y ocho metros con ochenta y un decímetros cuadrados), que se distribuyen en dos plantas de la siguiente manera:

- **PLANTA BAJA:** cuenta zona de comedor en mesa y en barra, barra propiamente dicha, cocina, pasillo, dos aseos y una escalera de un solo tramo, situada al fondo del local, que da acceso a la planta superior contando todo ello con una superficie útil de 115,93 m².
- **PLANTA ALTA:** La planta alta cuenta con una única estancia destinada a comedor cuya superficie útil asciende a 42,88 m².
- **TERRAZA EXTERIOR:** frente a la fachada de acceso al local situada entre este y el estanque situado en el patio abierto del edificio del Palacio de Deportes con una superficie de 50,00 m² que podrá ser utilizada como terraza del establecimiento.

	Código Cifrado de Verificación: XS1P49N0R6J2NS7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Alvaro Rebollo Montero, Jefe de Departamento Deportes Gestión Interna	FECHA	27/06/2019
Firma	Jose Angel Lopez Herrero, Jefe del Departamento de Promoción Deportiva	FECHA	27/06/2019
 XS1P49N0R6J2NS7			

El local se entrega a riesgo y ventura, por lo que será por cuenta del concesionario la ejecución de las obras necesarias para poner en uso el Bar-Cafetería objeto de adjudicación, así como dotar al mismo de las conexiones a las redes de suministro existentes de la zona, que se ejecutarán, siempre, según las prescripciones que se definan en la normativa urbanística en vigor en Jerez de la Frontera.

Así mismo será su responsabilidad la obtención de las preceptivas autorizaciones, licencias y permisos tanto municipales como de empresas suministradoras, si fuese necesario, para la adecuación y puesta en marcha del local en función del uso al que se destina.

Como obligación adicional al objeto de la concesión administrativa el concesionario estará obligado a asumir y costear la limpieza y mantenimiento del espacio vinculado en el exterior del local.

Igualmente será a su costa la dotación del mobiliario necesario para poner en uso y funcionamiento el Bar-Cafetería.

3. INVERSIONES A REALIZAR

Se adjunta como anexo I al presente pliego el informe elaborado por José Ángel Castanedo López, arquitecto técnico municipal, en el cual se valoran las distintas actuaciones obligatorias que se deben acometer en las instalaciones del bar-cafetería para su adaptación y puesta en funcionamiento.

El importe total de las actuaciones obligatorias a realizar asciende a 42.018,59 euros, según se detalla en el siguiente cuadro extraído del informe sobre la valoración de las actuaciones a realizar, incluido como Anexo I a este Pliego de Prescripciones Técnicas:

 Ayuntamiento de Jerez	Código Cifrado de Verificación: XS1P49N0R6J2NS7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Alvaro Rebollo Montero, Jefe de Departamento Deportes Gestión Interna	FECHA	27/06/2019
Firma	Jose Angel Lopez Herrero, Jefe del Departamento de Promoción Deportiva	FECHA	27/06/2019
 XS1P49N0R6J2NS7			

Presupuesto de ejecución material	29.181,60
13% Gastos generales	3.793,61
6% Beneficio industrial	1.750,90
Presupuesto de contrata	34.726,10
IVA 21%	7.292,48
Presupuesto general IVA incluido	42.018,59

Cuando el adjudicatario haya concluido las actuaciones obligatorias, la Dirección Facultativa deberá emitir un certificado final de obras que garantice que las mismas se han ejecutado según se contemple en el proyecto técnico.

Se entenderá cumplimentada la obligación una vez que se informe favorablemente por los servicios técnicos municipales.

4. HORARIO DEL SERVICIO BAR-CAFETERIA.

Dentro del horario de apertura y cierre del Complejo Deportivo de Chapín, el servicio de bar-cafetería deberá permanecer abierto, como mínimo, las siguientes franjas horarias:

- **DE LUNES A VIERNES:**
 - Mañana: de 09:00 a 13:00.
 - Tarde: de 17:00 a 21:00.

- **SÁBADOS:**
 - Mañana: de 09:00 a 13:00.
 - Tarde: de 17:00 a 20:00.

- **DOMINGOS:**
 - Mañana: de 09:00 a 13:00.

Los días del año que el Complejo Deportivo de Chapín permanezca cerrado, no estará permitida la apertura del Bar-Cafetería.

	Código Cifrado de Verificación: XS1P49N0R6J2NS7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/	
Firma	Alvaro Rebollo Montero, Jefe de Departamento Deportes Gestión Interna	FECHA 27/06/2019
Firma	Jose Angel Lopez Herrero, Jefe del Departamento de Promoción Deportiva	FECHA 27/06/2019
 XS1P49N0R6J2NS7		

5. PRECIOS MÁXIMOS DE LOS SERVICIOS DEL BAR-CAFETERIA.

La lista de precios máximos aplicables por el concesionario será la siguiente:

CONCEPTO	PRECIO
VINOS DE JEREZ	1,50 €
RIOJA	1,50 €
CERVEZA MACETA	1,70 €
CAÑA CERVEZA	1,00 €
CERVEZA SIN	0,90 €
BOTELLÍN CERVEZA	0,90 €
REFRESCOS,ZUMOS Y BATIDOS	1,00 €
COMBINADOS	4,00 €
CAFÉ/INFUSIÓN	1,00 €
CAFÉ Y MEDIA	1,50 €
CAFÉ Y ENTERA	2,00 €
ZUMOS DE NARANJA NATURAL	1,00 €
TAPAS CALIENTES	2,00 €
TAPAS FRIAS	1,50 €
BOCADILLOS	2,00 €
SANDWICHES MIXTO	1,50 €
MERIENDA INFANTIL	1,50 €
MENÚ DEL DÍA	7,50 €
MENU INFANTIL	4,50 €
PASTELES/DULCES	1,00 €/unidad

El adjudicatario deberá comprometerse a mantener, durante el plazo de duración de la concesión, los precios y calidades indicados, entendiéndose incluido en los citados precios el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

Dichos precios podrán ser actualizados anualmente conforme a las variaciones que experimente el IPC Específico Provincial (Cádiz) 11111 de Servicios en Restaurantes, bares y cafeterías. Comidas y cenas en restaurantes. Servicios de alimentación suministrados por bares, cafeterías y similares publicado el mes anterior al de firma del contrato, previa solicitud del adjudicatario con la correspondiente autorización municipal al efecto.

Los precios de cualesquiera otros productos que se pudieren ofrecer en el bar-cafetería deberán ser previa y expresamente autorizados por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. El adjudicatario tendrá expuesta permanentemente en lugar

 Ayuntamiento de Jerez	Código Cifrado de Verificación: XS1P49N0R6J2NS7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/	
Firma	Alvaro Rebollo Montero, Jefe de Departamento Deportes Gestión Interna	FECHA
Firma	Jose Angel Lopez Herrero, Jefe del Departamento de Promoción Deportiva	FECHA
 XS1P49N0R6J2NS7		

bien visible la lista de precios autorizados, mediante carteles de tamaño adecuado y en número suficiente.

Asimismo deberá existir un libro de reclamaciones a disposición de los consumidores en los términos establecidos en el presente pliego.

		Código Cifrado de Verificación: XS1P49N0R6J2NS7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/	
Firma	Alvaro Rebollo Montero, Jefe de Departamento Deportes Gestión Interna	FECHA	27/06/2019
Firma	Jose Angel Lopez Herrero, Jefe del Departamento de Promoción Deportiva	FECHA	27/06/2019
 XS1P49N0R6J2NS7			

ANEXO I

INFORME DE VALORACIÓN PARA LA ADAPTACIÓN DEL LOCAL DESTINADO A BAR SITO EN EL PALACIO MUNICIPAL DE DEPORTES DE CHAPÍN.

	Código Cifrado de Verificación: XS1P49N0R6J2NS7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Alvaro Rebollo Montero, Jefe de Departamento Deportes Gestión Interna	FECHA	27/06/2019
Firma	Jose Angel Lopez Herrero, Jefe del Departamento de Promoción Deportiva	FECHA	27/06/2019
 XS1P49N0R6J2NS7			

INFORME DE VALORACIÓN PARA LA ADAPTACIÓN DEL LOCAL DESTINADO A BAR SITO EN EL PALACIO MUNICIPAL DE DEPORTES DE CHAPÍN

11 de abril de 2019

A petición del Servicio Municipal de Deportes del Ayuntamiento de Jerez, el técnico que suscribe informa sobre las actuaciones necesarias de realizar en el bar ubicado en el Palacio Municipal de los Deportes en Chapín, y conseguir un estado de adaptación apto para el fin al que se destina.

En el presente informe se comparan valores sin incluir IVA, así como las actuaciones necesarias para la adaptación del recinto de cara a la futura adjudicación por concesión administrativa y, por tanto, para la puesta en funcionamiento de dicha instalación.

En una primera estimación de valor, podríamos optar por usar la estadística de los costes medios de ejecución material de los distintos tipos de obras publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz para el año 2018.

Atendiendo a estos valores, y aunque existe el uso característico "H. HOSTELERÍA", para nuestro caso de adaptación sería más razonable usar el "B. COMERCIAL", en el que aparecen valores aplicables al caso en el que nos encontramos, ya que se refieren a locales que están formando parte de un edificio destinado principalmente a otros usos.

Por un lado, podríamos decir que el valor al que lleguemos en este informe, no debe ser superior al comparable a una situación similar al apartado "B.3 ADECUACIÓN O ADAPTACIÓN DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACIÓN)" en que se habla de un valor estimativo de ejecución material de 384,53 €/m², antes de entrar a analizar nuestra situación particular.

Por otro lado, en un ejercicio de aproximación estadística, podríamos usar el valor asignado al apartado "B.4 LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO" 505,96 €/m² deduciéndole el valor estimativo del apartado "B.2 LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGÓN CON CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO" 263,10 €/m². Con lo cual obtendríamos un valor más aproximado que el anterior, pues en nuestro local objeto de este informe permanece el cerramiento de fachada.

$$505,96 \text{ €/m}^2 - 263,10 \text{ €/m}^2 = 242,86 \text{ €/m}^2$$

Dado que se van a mantener en nuestro local otras partidas existentes como parte de revestidos e instalaciones sin necesidad de ser presupuestadas, podemos estimar un valor a deducir de obra ya ejecutada existente del 10% sin necesidad de entrar nuevamente a valorar en esta adaptación. Dicho lo anterior, no es menos cierto que a

la hora de pedir ofertas en el mercado para llevar a acabo la adaptación de este local, habría que repercutir en dicho valor de mercado un incremento aproximado cercano al 20% sobre el valor estimativo de ejecución en concepto de trabajos previos, demoliciones, desmontajes y retirada de revestidos necesarios antes de acometer nuestra obra.

	Código Cifrado de Verificación: 5W1KL95054G1611 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la aplicación: Sistema de Información Municipal		
Firma	José Angel Castanedo Lopez, Jefe de Departamento de Mantenimiento y Dependencias Municipales	FECHA	11/04/2019
 5W1KL95054G1611			

Por lo tanto, el valor estimativo de ejecución material quedaría como sigue:

$$242,86 \text{ €/m}^2 + 24,29 (-10\%+20\%) = 267,15 \text{ €/m}^2$$

Hasta aquí hemos llegado a una primera estimación de valor medio de ejecución material. Igualmente, pasaríamos ahora a pedir en el mercado una oferta actualizada, desglosada y valorada partida a partida, antes de concluir con lo que sería asignar un valor lo más aproximado para poner en funcionamiento nuestro local.

Toda vez obtenida una valoración desglosada con precios actuales de mercado, las partidas presupuestadas quedarían como sigue:

TRABAJOS PREVIOS.....TOTAL: 7.027,34 €

- Retirada de 92 m² del pavimento del suelo de vinilo con su correspondiente gestión de residuos. Precio: 2.250,30 €.
- Retirada de 23 m² de techo de corcho con su correspondiente gestión de residuos. Precio: 618,58 €
- Demolición de 13,50 m² de techo escayola con su correspondiente gestión de residuos. Precio: 270,41 €.
- Eliminación de 32 metros lineales del friso de madera en paramentos verticales con su correspondiente gestión de residuos. Precio: 331,03 €.
- Picado de 51m² y reparación paramentos verticales así como la reparación con mortero de zonas degradadas así como el enlucido con yeso y enfoscado con mortero de cemento en paramentos verticales y horizontales realizando la correspondiente gestión de los residuos. Precio: 1.349,74 €.
- Desmontaje de estanterías de cocina y su correspondiente gestión de residuos. Precio: 594,78 €.
- Desmontaje de 8 vidrios rotos incluyendo la gestión de los residuos. Precio: 651,12 €.
- Desmontaje de 2 consolas de aire acondicionado en mal estado con su correspondiente gestión de residuos. Precio:393,18 €.
- Desmontaje de 30 luminarias tipo downlight con su gestión de residuos correspondiente. Precio: 568,20 €.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA.....TOTAL: 1.569,42 €

- Revisión de cuadro general de electrificación usando para ello una máquina de comprobación tipo rebt 2002 para comprobación de automáticos, diferenciales y conexiones del cuadro general realizado por instalador autorizado. Precio: 224,82 €.
- Alzada de consolidación del cuadro de mando y protección tras realizar la comprobación con máquina tipo rebt 2002. Precio: 0 €.
- Instalación de 30 luminarias empotradas en falso techo. Precio: 1.344,60 €.

INSTALACION AIRE ACONDICIONADO.....TOTAL: 7.668,00 €

- Instalación de dos equipos de aire acondicionado para frío y calor tipo Split con máquina interior y máquina exterior, máquina condensadora exterior; incluyendo los medios de elevación necesarios. Precio: 7.668,00 €.

ENFOCADOS, GUARNECIDOS Y ESCAYOLAS.....TOTAL: 1.591,93 €

	Código Cifrado de Verificación: 5W1KL95054G1611 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la aplicación: Sistema de Información Municipal	
Firma	José Angel Castanedo Lopez, Jefe de Departamento de Mantenimiento y Dependencias Municipales	FECHA 11/04/2019
 5W1KL95054G1611		



- Enfoscado de 27 m², maestreado y fratasado en paramentos verticales y horizontales, con mortero tipo m-40 (1:6) con plastificante, colocando bandas de pvc de refuerzos en zonas con encuentros con distintos materiales. Precio: 714,71 €.
- Enlucido de 23m² con perlita en paredes que previamente ya están enlucidas con perlita maestreada en paramentos verticales, colocación de guardavivos o aristados, aplomado de rincones y refuerzo con malla de pvc en zona de unión del ladrillo perforado de la mocheta con el tabique de cámara, incluso limpieza y humedecido del paramento. Precio: 541,20 €.
- Instalación de 13,5 m² de falso techo de escayola lisa recibidas con pasta de escayola, incluso con la realización de las juntas de dilatación correspondientes. Precio: 336,02 €.

ALICATADOS Y SOLADOS.....TOTAL: 10.415,31 €

- Repaso del 10% del alicatado con azulejos en cocina, estimando el cambio del 10% de la superficie total utilizando para el pegado de los mismos adhesivo especial incluso cortes de azulejo con posterior rejuntado, enlechado y limpieza. Se debe incluir la correspondiente gestión de los residuos. Precio: 407,27 €.
- Solado de 112 m² con baldosa de gres antideslizante en color gris medio utilizando para ello adhesivo especial. Colocación del correspondiente rodapié. Limpieza posterior del pavimento. Precio: 7.691,02 €.
- Colocación de 23 metros de escocia esquinero de pvc de 60x60 mm, montado sobre perfil guía de pvc esquinero atornillado a la pared. Precio: 811,82 €.
- Instalación de 5 metros de encimera de granito pulida o similar para barra del bar con un espesor de 3 cm. Precio: 1.505,20 €.

CERRAJERIA.....TOTAL: 695,63 €

- Instalación de 5,70 metros lineales de celosía metálica de chapa perforada en acero galvanizado de cuadrículas 15x15 cm de 1,00 m de alto para la protección de caídas en altura en la barandilla de la escalera. Precio: 695,63 €.

VIDRIOS.....TOTAL: 1.134,00 €

Instalación de 8 m² de vidrio pulido de seguridad de 6+6 mm con unión entre vidrios por butiral de polivinilo transparente de 13 mm de espesor. El cristal debe de ser de la siguiente clasificación: Ataque manual, nivel b, numero de homologación dbt-2004 según Ministerio de Industria y Energía; colocado con perfil continuo y perfil en u de neopreno. Precio: 1.134,00 €.

PINTURAS.....TOTAL: 3.743,84 €

Pintado de 478 m² con pintura plástica lisa interior sobre paramentos verticales y horizontales de ladrillo, yeso, escayola o cemento. Para ello es necesario trabajos previos de lijado, limpieza del soporte, aplicación de mano de fondo, emplastecido y dos manos de pintura con un 14% de resina como acabado definitivo. Precio: 3.743,84 €.

TOTAL PARTIDAS: 33.845,47 €

	Código Cifrado de Verificación: 5W1KL95054G1611 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la aplicación: Sistema de Información Municipal	
	Firma	José Angel Castanedo Lopez, Jefe de Departamento de Mantenimiento y Dependencias Municipales
		FECHA 11/04/2019
 5W1KL95054G1611		



Este valor obtenido por la adaptación pretendida y ofertado en el mercado, lleva incluido el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial, lo cual habría que deducirlo para poder comparar presupuestos en ejecución material. Así mismo, la repercusión por metro cuadrado lo podríamos calcular sobre 112,00 m² útiles que es donde se va a llevar a cabo la adaptación.

$$33.845,47 \text{ €} / 1,19 (-13\% - 6\%) = 28.441,57 \text{ €}$$

$$28.441,57 \text{ €} / 112,00 \text{ m}^2 = 253,94 \text{ €/m}^2$$

A modo de conclusión, el valor de repercusión obtenido para llevar a cabo la ejecución material de la adaptación del local, es muy similar al obtenido a partir de las estadísticas del Colegio de Arquitectos, con lo cual podríamos aceptar como válido el de mercado actualizado.

$$267,15 \text{ €/m}^2 > 253,94 \text{ €/m}^2$$

Si bien, para tener en cuenta los dos criterios empleados como válidos, lo idóneo sería calcular la media aritmética entre ambos y así no discriminar ninguno, proponiéndolo como resultado de este informe de valoración.

$$267,15 \text{ €/m}^2 + 253,94 \text{ €/m}^2 / 2 = \mathbf{260,55 \text{ €/m}^2}$$

El Presupuesto de Ejecución Material objeto de este informe ascendería a la cantidad de:

$$260,55 \text{ €/m}^2 \times 112,00 \text{ m}^2 = \mathbf{29.181,60 \text{ €}}$$

P.E.M.	29.181,60 €
Gastos Generales (13%)	3.793,61 €
Beneficio Industrial (6%)	1.750,90 €
Presupuesto de Contrata	34.726,11 €
I.V.A. (21%)	7.292,48 €
Presupuesto General incluido I.V.A.	42.018,59 €

El Presupuesto General objeto de este informe incluido I.V.A. asciende a la cantidad de **CUARENTA Y DOS MIL DIECIOCHO EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS.**

El Jefe del Departamento de Mantenimiento y Dependencias Municipales

José Ángel Castanedo López

Arquitecto Técnico

	Código Cifrado de Verificación: 5W1KL95054G1611 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la aplicación: Sistema de Información Municipal
Firma	José Angel Castanedo Lopez, Jefe de Departamento de Mantenimiento y Dependencias Municipales FECHA 11/04/2019
 5W1KL95054G1611	