



## Ayuntamiento de Villa de Mazo

En Villa de Mazo, a 1 de febrero de 2024

### REUNIDOS

De una parte, Don Idufe Hernández Rodríguez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villa de Mazo, con DNI número \_\_\_\_\_ asistido este acto por La Secretaria, Doña Miriam Pérez Afonso, con DNI número \_\_\_\_\_, que da fe del acto.

De obra, Dña. Modesta del Carmen Hernández Morera, provista con D.N.I. n.º 42170993X y con domicilio en Camino La Salemera n.º 70, Villa de Mazo.

### INTERVIENEN

Don Idufe Hernández Rodríguez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villa de Mazo, conforme a las competencias conferidas por la Disposición Adicional Segunda, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Dña. Modesta del Carmen Hernández Morera, provista con D.N.I. n.º \_\_\_\_\_ y con domicilio en Camino La Salemera n.º 70, Villa de Mazo.

Reconociéndose ambas partes respectivamente competencia y capacidad legal suficiente, convienen suscribir la concesión de dominio público, en régimen de uso privativo, del bien de dominio público del Kiosco-Bar-Churrería, ubicado en el Mercadillo Municipal de este municipio, cuyos antecedentes administrativos y cláusulas son las siguientes

### ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

**Primero.-** El pliego de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas que han de regir la CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL USO PRIVATIVO DEL DOMINIO PÚBLICO MEDIANTE LA INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL KIOSCO-BAR-CHURRERÍA SITO EN MERCADILLO MUNICIPAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAZO, fue aprobado en fecha veintiseis de octubre de dos mil veintitrés.

**Segundo.-** La adjudicación de la concesión se acordó por Decreto del Sr. Alcalde-Presidente nº 101/2024, de fecha 31 de enero, en la que dispuso la adjudicación de la concesión a favor de la empresa Dña. Modesta del Carmen

HERNANDEZ MORERA, MODESTA DEL CARMEN (1 de 3)  
Tercero  
Fecha Firma: 01/02/2024  
HASH: 96d131662a1f13744dd4e1dfds2346a

Idufe Hernández Rodríguez (2 de 3)  
Alcalde/Presidente  
Fecha Firma: 01/02/2024  
HASH: 102593870659181750a945bcb6b4

MIRIAM PEREZ AFONSO (3 de 3)  
Secretaría  
Fecha Firma: 01/02/2024  
HASH: d38e15da40ba171cfe4541e45d66a258b





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

Hernández Morera, provista con D.N.I. n.º \_\_\_\_\_ por importe de 6.000,00 exento de IGIC.

Y conviniendo ambas partes, en calidad de concedente y concesionario, la presente concepción lo formalizan en este documento administrativo con arreglo a las siguientes

### CLÁUSULAS DEL CONTRATO

**Primera.-** Dña. Modesta del Carmen Hernández Morera, provista con D.N.I. n.º \_\_\_\_\_, se compromete, con estricta sujeción al pliego de cláusulas administrativas particulares y a las prescripciones técnicas anexas; y en las condiciones contenidas, de la EXPLOTACIÓN DEL KIOSCO-BAR-CHURRERÍA SITO EN MERCADILLO MUNICIPAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAZO, en las condiciones ofertadas en su proposición.

**Segunda.-** El canon de esta concesión es de 6.000 € y su abono se realizará del siguiente modo: 1.500,00 € anuales, es decir, 125 € mensuales, exento de IGIC.

**Tercera.-** El plazo de duración de la concesión es de CUATRO (4) AÑOS, sin posibilidad de prórroga comenzando a regir desde el día siguiente a la formalización del contrato.

**Cuarta.-** El concesionario presta su conformidad al pliego de cláusulas administrativas particulares que rige el contrato, que se anexa como parte integrante del mismo y a las prescripciones técnicas que igualmente se anexan, y ambas partes se someten, para cuanto no se encuentre expresamente previsto en el presente contrato, a la Ley de Contratos del Sector Público, al Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y a las demás disposiciones reglamentarias de desarrollo, y supletoriamente, a la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**Quinta.-** Los derechos u obligaciones de ambas partes son los precisados en el Pliego de cláusulas administrativas particulares que lo rige y en caso de incumplimiento se estará a lo dispuesto en este contrato en el propio Pliego de cláusulas administrativas.

Además por su cumplimiento, el contrato se extinguirá por su resolución por concurrir alguna de las circunstancias previstas en los artículos 211 y 306 de la LCSP, con los efectos previstos en los artículos 213 y 307 de la LCSP.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

**Séptima.-** El concesionario deberá guardar sigilo respecto a los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato y hayan llegado a su conocimiento con ocasión del mismo.

Leído el presente contrato y sus anexos, ambas partes manifiestan encontrarse conformes con su contenido y, en prueba de ello, lo ratifican y firman, junto conmigo, La Secretaria. Doy fe.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,                      MODESTA DEL CARMEN HERNÁNDEZ MORERA

Fdo.: D. Idafe Hernández Rodríguez    Fdo.: Dña. Modesta del Carmen Hernández Morera

ANTE MÍ  
LA SECRETARIA,

Fdo.: Dña. Miriam Pérez Afonso

**ANEXO I AL CONTRATO  
FECHA: 01/02/2024**

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL USO PRIVATIVO DEL DOMINIO PÚBLICO MEDIANTE LA INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE DEL KIOSCO-BAR-CHURRERÍA SITO EN MERCADILLO MUNICIPAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAZO.**

### I. DISPOSICIONES GENERALES.

#### 1. OBJETO DEL CONTRATO.

**1.1.** El objeto del contrato es la concesión del local municipal "Kiosco -Bar – Churrería del Mercadillo Municipal", de conformidad con lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1375/1986, de 13 de





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL), fijar las cláusulas de acuerdo con las cuales se otorga por título de concesión, el uso privativo del local ubicado en el interior del Mercadillo Municipal, consistentes en una Kiosco-Bar Churrería, cuya descripción, superficie y características son las que se detallan en el Pliego de Prescripciones Técnicas que, igualmente, regirán la concesión para el uso privativo y explotación de la actividad de bar-cafetería (venta de alimentos y bebidas tanto para los usuarios del edificio en que se encuentra situado como a la población en general).

La cafetería se encuentra situada en el interior del Mercadillo Municipal, situado en la Calle Enlace Doctor Morera Bravo, N.º 5, Casco Urbano de El Pueblo, en el término municipal de Villa de Mazo.

De acuerdo con lo exigido en el artículo 28 de la LCSP, la naturaleza y extensión de las necesidades que se pretenden satisfacer con este contrato radican en la necesidad de dotar del servicio de bar-cafetería a las instalaciones toda vez que se garantice el servicio a los usuarios del mercado municipal.

**1.2.** Asimismo, según el Reglamento (CE) N.º 213/2008 de la Comisión de 28 de noviembre de 2007 que modifica el Reglamento (CE) N.º 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), el objeto del contrato se corresponde con el siguiente código:

- **55100000 Servicios de hostelería.**
- **55410000 Servicios de gestión de bares.**

**1.3** A tenor de lo dispuesto en el artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), se aducen los motivos que se exponen a continuación con el objeto de justificar la no división en lotes del presente contrato, considerando que el objeto de la presente contratación es único, es decir, las necesidades administrativas a satisfacer con son la de conseguir una mejora en la prestación de servicios y atención a los usuarios del mercadillo municipal, pudiendo ser prestado por un solo empresario.

## 2. RÉGIMEN JURÍDICO.

**2.1.** El presente pliego regula la concesión demanial sobre los bienes de **dominio público**, negociado jurídico no incluido entre los nominados de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, aunque le son de aplicación los principios de normativa contractual pública (artículo 9.1 LCSP).

Por tanto, la relación jurídica que unirá al adjudicatario de la concesión con el Ayuntamiento de Mazo se limita a la puesta a disposición del adjudicatario de los bienes de dominio público descrito en la cláusula anterior, sin perjuicio del control por parte del Ayuntamiento del destino de los bienes para la finalidad que son concedidos y del cumplimiento por parte del concesionario de los compromisos que por esta utilización privativa adquiere con esta Administración.

En cuanto al régimen jurídico de los bienes afectados, estamos ante un uso privativo y temporal de los bienes de dominio público municipal, no afectando la concesión a la naturaleza pública de los bienes objeto de la misma y conservando la Administración Municipal la titularidad del bien, así como la potestad de inspeccionar el bien objeto de la concesión en ambos casos, para asegurar el cumplimiento de las condiciones de uso de la concesión y la indemnidad de los bienes concedidos.

Tiene carácter contractual y vinculante, además de este Pliego y sus Anexos, el Pliego de





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

Prescripciones Técnicas, la oferta económica y técnica que resulte adjudicataria para cada uno de los bienes y de los proyectos básicos y de ejecución que se aprueben por el Ayuntamiento quedando sujeta la concesión a lo dispuesto en dichos documentos.

**2.2.** Además de regirse por la legislación contractual antes referenciada, la presente concesión se regirá por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local; el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante RBEL), la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP); y en lo que se refiere a su preparación y adjudicación a Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).

**2.3.** Supletoriamente, se aplicarán las restantes normas de carácter administrativo y en su defecto de carácter privado.

**2.4.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 80.11 del RBEL, la concesión se otorga dejando a salvo los derechos de propiedad que en todo caso corresponden al Ayuntamiento y sin perjuicio del tercero.

### 3. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

**3.1.** El órgano competente para el otorgamiento de la concesión, que actúa en nombre de la Corporación, es la **Alcaldía**, de conformidad con lo establecido en el apartado cuarto de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017 de 8 noviembre de Contratos del Sector Público.

**3.2.** Al órgano de contratación le asistirá la facultad de adjudicar el contrato y las prerrogativas relativas a su interpretación, resolver las dudas sobre su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, declarar la responsabilidad imputable al contratista a raíz de la ejecución del contrato, suspender la ejecución del mismo, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

Igualmente, el órgano de contratación ostenta las facultades de inspección, de las actividades desarrolladas por los contratistas durante la ejecución del contrato, según lo dispuesto en el artículo 190 de la LCSP.

### 4. PERFIL DEL CONTRATANTE.

**4.1.** De conformidad con lo establecido en el artículo 63 de la LCSP, el órgano de contratación dará la información relativa a la presente contratación en su **Perfil del Contratante del Ayuntamiento de Villa de Mazo**, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público: <https://contrataciondelestado.es>

### 5. CANON A SATISFACER POR EL CONCESIONARIO.

**5.1.** El canon a satisfacer por el concesionario atendiendo a la duración del contrato es de **CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS (4.571,04€)**.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 92.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que establece que el canon no podrá ser inferior al 6% del valor en venta del bien, que podrá ser mejorado al alza, se fija en la cantidad de 1.142,76 € anuales, es decir, 95,23 € mensuales, excluido el IGIC.

CONCEPTO	IMPORTE
CANON ANUAL	1.142,76 €
CANON TOTAL	4.571,04 €

Cód. Validación: 9NCCZT46WDW93YMQ4Q65XYD63  
Verificación: <https://m4edemazo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 73





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

Dicho canon tiene motivo como resultado de la operación aritmética que resulte del Valor de la oferta económica mínima, estableciéndose un plazo de carencia de CUATRO (4) años, a contar desde la firma del Acta de inicio de la actividad, este plazo se ha calculado teniendo en cuenta la necesidad de mantener una tasa de rentabilidad real de la explotación adecuada a la recuperación de la inversión previa a realizar y el mantenimiento de la actividad con unos gastos fijos y variables a tales fines.

El concesionario del inmueble debe abonar mensualmente al Ayuntamiento el canon concesional que haya ofertado en su proposición.

El canon concesional tiene naturaleza jurídica de tasa (artículo 80.7 del RBEL), su devengo tendrá lugar el día 1 de enero de cada año durante el tiempo de la concesión, superado el plazo previo de carencia y como tal ingreso de derecho público, la falta de pago del mismo llevará consigo el devengo de los recargos, intereses y costas que sean de aplicación conforme a las normas de recaudación aplicables a los tributos de las Entidades Locales pudiendo exigirse su exacción por vía ejecutiva de apremio.

**No se admitirán ofertas que resulten inferiores a las cantidades mínimas señaladas en los párrafos anteriores o aquellos que no indiquen la cifra concreta por la que se formula la proposición.**

- Forma de pago: El canon deberá abonarse en la Tesorería del Ayuntamiento de Mazo, dentro de los primeros diez días de cada mes. Pasado el plazo de pago antes indicado, la deuda producirá intereses a favor de la Administración, sin perjuicio de su recaudación por la vía de apremio, así como la imposición de las sanciones a que hubiere lugar por el impago.

### 6. DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.

**6.1.** La concesión tendrá una duración de CUATRO (4) AÑOS, sin posibilidad de prórroga comenzando a regir desde el día siguiente a la formalización del contrato.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de rescatar y dejar sin efecto la concesión, antes de su vencimiento, por causas justificadas de interés público (Art 80.10 RBEL). Extinguido el plazo de concesión, cualquiera que sea su causa, el servicio revertirá a la Administración con todas sus obras e instalaciones, sin indemnización de ninguna clase al adjudicatario. No obstante, lo dispuesto en el anterior si se hubiere cumplido el contrato y no se hubiese resuelto el procedimiento para una nueva concesión, caso de haber sido convocada la correspondiente licitación, se podrá prorrogar este contrato por un periodo máximo de seis meses, finalizado éste en todo caso y de forma automática cuando se adjudique el nuevo contrato.

### 7. EXISTENCIA DE CRÉDITO PRESUPUESTARIO.

La presente concesión no genera obligaciones económicas para el Ayuntamiento.

El concesionario asumirá el riesgo y ventura derivado del desarrollo y ejecución de la concesión, sin que el Ayuntamiento asuma la obligación alguna al respecto. En ningún caso, dado que no se trata de un contrato de los nominados en la LCSP, tendrá derecho el concesionario a reclamar al Ayuntamiento medidas para garantizar el mantenimiento del equilibrio económico en la utilización de los bienes que integran la concesión demanial.

### 8. REVISIÓN DE PRECIOS.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

Conforme, a la naturaleza del presente contrato no procede la revisión de precios.

### 9. APTITUD PARA CONTRATAR.

Podrán ser adjudicatarias de este contrato, las empresas que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 65 y siguientes de la LCSP, reúnan los requisitos que se enumeran en los siguientes apartados y que deberán de cumplirse en la fecha final de presentación de ofertas y en el momento de formalizar el contrato.

#### 9.1. Capacidad de obrar.

Podrán contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar y cuya finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto del contrato disponiendo de una organización con elementos personales y materiales suficientes para su debida ejecución.

Las personas jurídicas solo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto a ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, le sean propios.

Asimismo, podrán contratar las uniones de empresas que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria su formalización en escritura pública hasta que, en su caso, se les haya adjudicado el contrato.

Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o de los Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo tendrán capacidad para contratar con el sector público siempre que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

Las restantes empresas extranjeras podrán contratar si justifican, mediante informe emitido por la correspondiente Oficina Económica y Comercial de España en el exterior, que se acompañará a la documentación que se presente, acreditando que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite, a su vez, la participación de empresas españolas en la contratación de su sector público, en forma sustancialmente análoga.

Las personas que contraten con la Administración podrán hacerlo por sí, o mediante la representación de personas debidamente facultadas para ello, en cuyo caso deberán acreditar debidamente la representación con arreglo a lo establecido en la cláusula 17.2.1. del presente pliego

#### 9.2. Prohibiciones de contratar.

No podrán contratar quienes se hallen incurso en algunas de las prohibiciones contenidas en el artículo 71 de la LCSP.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

### 9.3. Solvencia.

#### 9.3.1. Solvencia económica y financiera, por el siguiente medio.

a) El volumen anual de negocios del licitador o candidato, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos una vez y media el valor del contrato cuando su duración no sea superior a un año, y al menos una vez y media el valor anual medio del contrato si su duración es superior a un año.

El volumen anual de negocios del licitador o candidato se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

En caso de persona física: Justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, con una cobertura mínima de 150.000 euros, o en su caso compromiso de suscribir la póliza en el plazo establecido en la adjudicación del contrato.

#### 9.3.2. Solvencia técnica y profesional, por el siguiente medio.

La solvencia técnica deberá acreditarse mediante una relación de los principales servicios o trabajo realizados en los últimos tres 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 visado por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario; o en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

En el supuesto de que el licitador fuese persona física, dicha solvencia podrá acreditarse mediante la presentación de Informe de Vida Laboral. La solvencia técnica será cumplida si, al menos, ha prestado el servicio durante seis meses.

En el caso en que el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, su solvencia técnica se acreditará, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90.4 de la LCSP, mediante la aportación de los títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa, y en particular, del responsable o responsables de la ejecución del contrato, así como de los técnicos encargados directamente de la misma.

### 10. GARANTÍA PROVISIONAL.

La garantía provisional para tomar parte en la licitación será el 2 por 100 de la valoración del dominio público que se hubiere de ocupar (381 €) en virtud del artículo 91 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Estas se







## Ayuntamiento de Villa de Mazo

depositarán del modo siguiente:

a) 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.

b) 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 perfección del contrato. En todo caso, la garantía provisional se devolverá al licitador seleccionado como adjudicatario cuando haya constituido la garantía definitiva, pudiendo aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última.

### II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

#### 11. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

11.1. El contrato se adjudicará **por procedimiento abierto**, conforme a lo dispuesto en el artículo 156 de la LCSP y mediante tramitación ordinaria.

El contrato se adjudicará a la proposición que oferte la mejor relación calidad-precio para la prestación de los servicios objeto del contrato, evaluada mediante los siguientes criterios de adjudicación.

11.2. De forma previa a la formalización del contrato, el órgano de contratación podrá renunciar a su celebración o, en su caso, desistir la licitación convocada, con pleno cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 152 de la LCSP.

#### 12. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

El contrato se adjudicará atendiendo a varios criterios en base a la mejor relación calidad-precio, relacionados directamente con el objeto del presente contrato, con una ponderación máxima de 100 puntos:

##### 12.1. CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR.

###### - Memoria técnico-descriptiva (30 puntos).

Dada la naturaleza de las instalaciones a explotar, así como la finalidad y objeto del Ayuntamiento de Mazo se valorarán todos aquellos aspectos relacionados con la oferta del servicio a prestar en el local:

- Preparación y el perfil del equipo de personas que se adscribe el contrato y cualificación, así como organización y soporte (experiencia y currículum profesional). Relación de los medios materiales puestos a disposición valorados, detallados y cuantificados. (hasta 30 puntos).

**A los efectos meramente indicativo, la memoria técnica no podrá exceder de diez (10) páginas a una sola cara, tamaño Arial, 10, interlineado sencillo, incluidas portada y contraportada. Las**





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

propuestas que incumplan este requisito podrían no ser valoradas en relación a este criterio.

### 12.2 CRITERIOS EVALUABLES AUTOMÁTICAMENTE.

#### - Incremento del canon ofertado.

Se otorgará una puntuación de **55 puntos** a la mejor propuesta. Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá al mejor canon ofertado, que podrá ser mejorada al alza, IGIC excluido. La oferta económica se realizará sobre el presupuesto definido, sin IGIC.

$$P=(pm \times mo)/O$$

Donde:

P = Puntuación de cada oferta.

Pm = Puntuación máxima

Mo= Mejor oferta.

O= Valor cuantitativo de la oferta que se valora

#### - Compromiso adicional de apertura.

Se otorgará una puntuación de **15 puntos** al licitador que asuma el compromiso de apertura del kiosco-cafetería, durante el siguiente horario: Viernes de 16:00 a 20:00 y festivos, previa autorización de la administración local. Además, de la apertura de las cafeterías-quiosco fuera del horario de referencia solamente cuando exista alguna actividad extraordinaria en el mercado como actividades sociales, que se celebren fuera del horario de referencia de apertura, siempre que hayan sido autorizadas por la administración municipal.

El licitador que no asuma dicho compromiso será valorado con cero puntos.

### 12.3. Criterios de desempate.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 147.2 de la LCSP, el empate entre varias ofertas tras la aplicación de los diferentes criterios de adjudicación se resolverá a través de las siguientes reglas:

- Mayor porcentaje de trabajadores con discapacidad o en situación de exclusión en la plantilla de cada una de las empresas, primando en caso de igualdad, el mayor número de trabajadores fijos con discapacidad en plantilla, o el mayor número de trabajadores en inclusión en plantilla.
- Menor porcentaje de contratos temporales en plantilla en cada una de las empresas.
- Mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla de cada una de las empresas
- Sorteo, en caso de que la aplicación de los anteriores criterios no hubiera dado lugar a desempate.

La documentación acreditativa de los criterios de desempate a que se refiere el presente apartado será aportada por los licitadores en el momento en que se produzca el empate, y no con carácter previo.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

### 13. MESAS DE CONTRATACIÓN.

**13.1.** La Mesa de Contratación es el órgano de asistencia técnica especializada que ejercerá las funciones establecidas en el artículo 326.2 de la LCSP y las que su desarrollo reglamentario le atribuyan y estará integrada o constituida del modo siguiente, de conformidad con lo establecido en la **Disposición Adicional Segunda, apartado 7 de la LCSP:**

- **Presidente/a:** Miembro de la Corporación o un funcionario de la misma.
- **Vocales:** Secretario/a o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico; Interventor/a o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario; Aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación.
- **Secretario/a:** Funcionario de la Corporación.

**13.2.** La Mesa de Contratación podrá solicitar, previa autorización del órgano de contratación, el asesoramiento de técnicos o personas expertas independientes, con conocimientos acreditados en las materias relacionadas con el objeto del contrato.

También podrá requerir informe a las organizaciones sociales de personas usuarias destinatarias de la prestación, a las organizaciones representativas del ámbito de actividad al que corresponda el objeto del contrato, a las organizaciones sindicales, a las organizaciones que defiendan la igualdad de género y a otras organizaciones para la verificación de las consideraciones sociales y ambientales.

### 14. PLAZO Y PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.

**14.1.** La presente licitación tiene carácter meramente electrónico, por lo que los licitadores presentarán sus ofertas, obligatoriamente, de forma telemática, a través de los servicios electrónicos alojados en el Perfil del Contratante ubicado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, mediante el siguiente enlace web: (<https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma>).

No se admitirán las ofertas presentadas por otros medios que no sean los especificados en el párrafo anterior.

Todas las comunicaciones que se susciten en torno a esta licitación se cursarán a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público. La oferta electrónica y cualquier otro documento que la acompañe deberán estar firmados electrónicamente por alguno de los sistemas de firma admitidos por el artículo 10 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**14.2.** El plazo de presentación de las ofertas será de **QUINCE (15) DÍAS NATURALES**, contados desde el día siguiente a la publicación del anuncio de licitación en el Perfil del Contratante, de acuerdo con lo establecido en el art. 156.2 de la LCSP.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

**14.3.** La persona empresaria que haya licitado en unión temporal con otras empresas no podrá, a su vez, presentar proposiciones individualmente, ni figurar en más de una unión temporal participante en la licitación.

**14.4.** Las personas interesadas en la licitación podrán examinar los pliegos y documentación complementaria en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

El órgano de contratación proporcionará a todos los interesados en el procedimiento de licitación, a más tardar 6 días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, aquella información adicional sobre los pliegos y demás documentación complementaria que estos soliciten, a condición de que la hubieran pedida al menos 12 días antes del transcurso del plazo de presentación de las proposiciones.

Dicha solicitud se efectuará a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

**14.5.** Las personas licitadoras podrán presentar proposiciones, sin que se puedan presentar variantes o alternativas.

**14.6.** La persona empresaria que haya licitado en unión temporal con otras empresas no podrá, a su vez, presentar proposiciones individualmente, ni figurar en más de una unión temporal participante en la licitación

**14.7.** El incumplimiento, por alguna empresa licitadora, de las prohibiciones establecidas en los dos apartados anteriores dará lugar a la no admisión de todas las proposiciones por ella suscritas.

**14.8.** La presentación de las proposiciones presume la aceptación incondicional por la persona empresaria de la totalidad del contenido de las cláusulas y condiciones del presente pliego, del resto de los documentos contractuales, así como la declaración responsable de la exactitud de todos los datos presentados y de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para el objeto de esta contratación, sin salvedad alguna.

Asimismo, presupone la autorización a la mesa y al órgano de contratación para consultar los datos recogidos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea.

**14.9.** Si durante la tramitación del procedimiento de adjudicación, y antes de la formalización del contrato, se produce la extinción de la personalidad jurídica de la empresa licitadora por fusión, escisión o por la transmisión de su patrimonio empresarial, o de una rama de su actividad, le sucederá en su posición en el procedimiento la sociedad absorbente, la resultante de la fusión, la beneficiaria de la escisión o la adquirente del patrimonio o rama de actividad, siempre que reúna las condiciones de capacidad y ausencia de prohibiciones de contratar y acredite la solvencia exigida en la presente contrata.

### 15. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

15.1. Las ofertas se incluirán en **TRES (3) ARCHIVOS ELECTRÓNICOS**, que contendrá los documentos descritos en los apartados de este epígrafe, debiendo estos estar debidamente firmados por el licitador o representante legal de la misma.

**15.2. ARCHIVO ELECTRÓNICO 1: "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL USO PRIVATIVO DEL DOMINIO PÚBLICO MEDIANTE LA INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE DEL KIOSCO-BAR-CHURRERÍA SITO EN MERCADILLO MUNICIPAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAZO".**

CONTENIDO:

A. **DOCUMENTO EUROPEO ÚNICO DE CONTRATACIÓN (DEUC), firmado electrónicamente**, por el licitador o su representante.

Dicho formulario normalizado se encuentra a disposición en la siguiente dirección electrónica: <https://ec.europa.eu/growth/toolsdatabases/espd/filter?lang=es>.

B) En el supuesto de que la oferta se presentará por una unión temporal de empresarios, deberá acompañar a aquella el compromiso de constitución de la unión temporal por parte de los empresarios que sean parte de la misma de conformidad con lo exigido en el apartado 3 del artículo 69 de la LCSP, con una duración que será coincidente, al menos, con la del contrato hasta su extinción.

C) Las empresas extranjeras, deberán aportar una declaración de sometimiento 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. Además, todos los documentos deberán estar correctamente firmados.

Para ser tenida en cuenta, dicha documentación deberá estar suscrita en su totalidad por la persona licitadora, o ir acompañada de una relación de los documentos que la integran firmada por la misma, en la que declare, bajo su responsabilidad, ser ciertos los datos aportados.

La mesa de contratación podrá pedir a los licitadores que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato.

**B. Justificante de haber constituido la garantía provisional.**

**15.2. ARCHIVO ELECTRÓNICO 2: "PROPOSICIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL USO PRIVATIVO DEL DOMINIO PÚBLICO MEDIANTE LA INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE DEL KIOSCO-BAR-CHURRERÍA SITO EN MERCADILLO MUNICIPAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAZO".**





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

### B. MEMORIA TÉCNICA.

Los licitadores incluirán la documentación relacionada con los criterios de adjudicación a que se refiere la cláusula 11.1 del presente pliego, contenido todos los elementos que la integran, incluidos los aspectos técnicos de la misma.

Si algún licitador no aporta la documentación relativa a alguno de los criterios a que se refiere este apartado o la misma no contiene todos los requisitos exigidos en párrafos anteriores, la proposición de dicho licitador no será valorada respecto del criterio del que se trate.

Para ser tenida en cuenta, dicha documentación deberá estar suscrita en su totalidad por el licitador o ir acompañada de una relación de los documentos que la integran firmada por el licitador, en la que declare bajo su responsabilidad, ser ciertos los datos aportados.

#### **15.3. ARCHIVO ELECTRÓNICO 3: "PROPOSICIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE CIFRAS O PORCENTAJES PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL USO PRIVATIVO DEL DOMINIO PÚBLICO MEDIANTE LA INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE DEL KIOSCO-BAR-CHURRERÍA SITO EN MERCADILLO MUNICIPAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAZO".**

Su contenido será:

**A) Proposición económica y criterios evaluables automáticamente, que deberá redactarse según el modelo Anexo I al presente pliego, firmado electrónicamente, sin errores o tachaduras que dificulten conocer claramente lo que el órgano de contratación estime fundamental para considerar las ofertas, y que, de producirse, provocarán que la proposición sea rechazada.**

En la proposición económica, que no deberá superar el canon establecido en la Cláusula 5 del presente pliego, deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto de Valor Añadido (IVA) que deba ser repercutido.

Igualmente, los licitadores deberán incluir en este archivo electrónico sus ofertas relacionadas con los criterios técnicos objetivos o cuantificables mediante la aplicación de fórmulas y los evaluables de forma automática, especificados en la cláusula 11.1 del presente pliego.

No se aceptarán aquellas proposiciones económicas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

En el importe de la proposición económica ofertada estarán incluidos todos los costes directos e





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

indirectos que el contratista deba realizar para la normal ejecución del proyecto de obra.

Asimismo, se entenderán incluidos a todos los efectos en la proposición económica los demás tributos, tasas y cánones de cualquier índole, que sean de aplicación, así como todos los gastos que se originen para el adjudicatario como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente pliego.

En caso de discordancia entre la cantidad consignada en cifras y la cantidad consignada en letras, prevalecerá la consignada en letras.

### 16. APERTURA DE PROPOSICIONES Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

**16.1.** Una vez concluido el plazo de licitación, la mesa de contratación procederá a la apertura del archivo electrónico uno de aquéllos licitadores que han presentado sus proposiciones en tiempo y forma, que contiene la declaración responsable relativa al cumplimiento de los requisitos previos y documentación administrativa. El acto de apertura de la documentación administrativa no es un acto público.

En caso de advertir defectos subsanables se otorgará a los licitadores un plazo de tres (3) días hábiles para subsanar la documentación únicamente a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, sin perjuicio de poder, igualmente, en el mismo plazo recabar las aclaraciones que estime pertinentes sobre los documentos presentados y solicitar documentación complementaria.

Ahora bien, si la documentación de un licitador contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, será causa de exclusión de la licitación.

Si una vez finalizado el plazo de subsanación el licitador no aporta la documentación requerida o esta no se ajusta a lo requerido en los pliegos, será causa de exclusión de la licitación.

Al margen de la subsanación a que se refiere el párrafo anterior, la Mesa de Contratación, cuando considere que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración a que se refiere la cláusula 15, antes de adjudicar el contrato, podrá requerir a las licitadoras afectadas para que presenten todos o una parte de los correspondientes documentos justificativos.

**16.2.** Una vez calificada la documentación general y realizadas las subsanaciones y, en su caso, aportadas las aclaraciones o documentos complementarios requeridos, o transcurrido el plazo que se hubiere conferido al efecto, se procederá a la apertura y valoración de las memorias técnicas y resto de criterios subjetivos, que constan en el sobre o archivo electrónico dos.

La valoración de las memorias técnicas se realizará por los servicios técnicos del órgano de contratación en un plazo no superior a siete días, debiendo ser suscritas por el técnico o técnicos que realicen la valoración.

**16.3.** Posteriormente, una vez efectuadas las valoraciones de las memorias y demás criterios basados en juicios de valor, se procederá a la apertura del archivo electrónico tres, relativo a la oferta económica y resto de criterios automáticos.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

Una vez efectuada la valoración de las proposiciones presentadas, la Mesa de Contratación, tras solicitar, en su caso, los informes que estime oportunos elevarán al órgano de contratación la propuesta de adjudicación razonada que estime adecuada, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios de adjudicación indicados en el pliego, acompañada de las actas de sus reuniones y de la documentación generada en sus actuaciones y, en su caso, de los informes emitidos.

**16.4.** Si una vez valoradas las ofertas admitidas se produjera igualdad entre dos o más personas licitadoras, se aplicará el criterio preferencial previsto en la cláusula 12.3 y para ello, antes de formular la propuesta de adjudicación, se requerirá a las empresas que se hallan en situación de igualdad para que en el plazo de TRES (3) DÍAS HÁBILES, a contar desde el siguiente al requerimiento aporten la correspondiente documentación acreditativa.

**16.5.** Si alguna persona licitadora de las requeridas no atendiese el requerimiento en el plazo indicado se entenderá que renuncia a la aplicación del referido criterio preferencial.

### 17. REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

**17.1.** Clasificadas por orden decreciente las proposiciones presentadas, de conformidad con el artículo 150.2 de la LCSP se requerirá, mediante comunicación electrónica, al licitador que haya presentado mejor oferta, para que en plazo de **DIEZ (10) DÍAS HÁBILES**, a contar desde el siguiente a aquel recibido el requerimiento o comunicación, para que presente la documentación justificativa de las circunstancias a las que se refieren las letras a) a c) del apartado 1 del artículo 140, si no se hubiera aportado con anterioridad, tanto del licitador como de aquellas otras empresas a cuyas capacidades se recurra, sin perjuicio de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 3 del citado artículo; de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 76.2 LCSP y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente.

A tal efecto el licitador vendrá obligado a presentar la siguiente documentación:

#### 17.2. DOCUMENTACIÓN.

##### 17.2.1. Acreditación de la capacidad de obrar y representación.

Las personas jurídicas deberán presentar escritura o documento de constitución, o de modificación, en su caso, estatutos o acta fundacional en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos en el Registro Público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate, así como el Número de Identificación Fiscal (NIF).

Si se trata de empresario individual, el DNI o documento que en su caso, le sustituya reglamentariamente.

Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo habrán de acreditar su capacidad de obrar mediante presentación de certificación o declaración jurada de estar inscritas en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos.







## Ayuntamiento de Villa de Mazo

Las restantes personas empresarias extranjeras deberán acreditar su capacidad de obrar mediante informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o en la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

Asimismo, deberán aportar informe emitido por la correspondiente Oficina Económica y Consular de España en el exterior relativo a que el Estado de su procedencia admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración, en forma substancialmente análoga o, en su caso, que dicho Estado es signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio.

Cuando la entidad propuesta actúe mediante representante, deberá aportarse documento original o bien copia que tenga carácter de auténtica o compulsada, acreditativo de la existencia de la representación y del ámbito de sus facultades para licitar.

### 17.2.2. Acreditación de no estar incurso en prohibición para contratar.

Deberá aportarse testimonio judicial, certificación administrativa o declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa u organismo profesional cualificado, o mediante acta de manifestaciones ante notario público, de no estar incurso en las prohibiciones para contratar con la Administración establecidas en el artículo 71 de la LCSP.

### 17.2.3. Acreditación de los medios de solvencia.

La entidad propuesta deberá aportar la documentación acreditativa de su solvencia económica, financiera y técnica de conformidad con lo señalado en la cláusula 9.3 del presente Pliego.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la LCSP, la Administración contratante podrá solicitar aclaraciones sobre la documentación presentada para acreditar la solvencia, o requerir la presentación de otros documentos complementarios.

17.2.4. Acreditación de haber constituido la garantía definitiva con arreglo a la cláusula 18 del presente pliego.

17.2.5. Acreditación de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, se realizará presentando la siguiente documentación, de acuerdo con los artículos 13 y 15 del Reglamento General de la LCAP:

- **Último recibo del Impuesto sobre Actividades Económicas** con el alta en el epígrafe correspondiente con el objeto del contrato o el documento de alta en el mismo, cuando ésta sea reciente y no haya surgido aún la obligación de pago. El alta deberá adjuntarse en todo caso cuando en el recibo aportado no conste el epígrafe de la actividad. Esta documentación deberá estar referida al epígrafe correspondiente al objeto del contrato que les faculte para su ejercicio en el ámbito territorial en que las ejercen, debiendo complementarse con una declaración responsable del licitador de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto.

Sin perjuicio de la obligación de acreditar el alta en el impuesto, en el supuesto de encontrarse en





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1, apartado b), e) y f) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberá acreditarse mediante resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, o declaración responsable de tener una cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros respecto de los sujetos pasivos enunciados en la letra e) del artículo 82.1 de la mencionada Ley, con excepción de las personas física.

Se exceptúan de estos requisitos los sujetos pasivos a que se refiere el artículo 82.1 apartados a), d), g) y h) de la citada Ley.

Las uniones temporales de empresarios deberán acreditar, una vez formalizada su constitución, el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.

**- Certificación administrativa expedida por el órgano competente de la Administración del Estado, por lo que respecta a las obligaciones tributarias con este último.**

**- Certificación administrativa expedida por el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma por lo que respecta a las obligaciones tributarias con la misma.**

El licitador que no esté obligado a presentar todas o alguna de las declaraciones o documentos correspondientes a las obligaciones tributarias que se relacionan en el artículo 13 del Reglamento General de la LCAP, habrá de acreditar tal circunstancia mediante declaración responsable.

**- Certificación administrativa expedida por el órgano competente de la Administración contratante por lo que respecta a las obligaciones tributarias con el Ayuntamiento Villa de Mazo, dicha comprobación se realizará de oficio.**

**-Certificación acreditativa de las obligaciones de Seguridad Social** de hallarse al corriente en el pago de las cotizaciones a la Seguridad Social, con respecto al personal laboral que trabaje a su servicio, todo ello en los términos del artículo 71 y 140 de la LCSP y 14 del RG.C.A.P.

17.3. Si la documentación aportada por el licitador en el plazo requerido presentase defectos u omisiones subsanables se le otorgará un plazo no superior a tres días naturales para subsanar.

De no subsanar o de subsanar fuera del plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta y se procederá a su exclusión del procedimiento de adjudicación procediendo a requerir la documentación al siguiente licitador por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

17.4. La presentación del certificado de estar inscrito en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público exime de aportar la documentación acreditativa de la capacidad de obrar y de la representación (siempre y cuando la representación sea la misma que conste en el certificado aportado, así como de la acreditativa de la solvencia y de no estar incurso en prohibición de contratar.

### 18. GARANTÍA DEFINITIVA.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

---

18.1. El licitador propuesto como adjudicatario deberá acreditar, en el plazo de QUINCE (15) siguientes a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, la constitución de la garantía definitiva ascendiendo al tres por ciento del valor del dominio público ocupado lo que supone (571,39 €) , en virtud de lo dispuesto en el artículo 90 del del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

18.2 La garantía definitiva podrá constituirse en metálico, mediante aval, en valores públicos o en valores privados, por contrato de seguro de caución, o por retención de parte del precio, en la forma y condiciones establecidas en los artículos 55 y siguientes del Reglamento General de la LCAP, debiendo depositarse su importe, o la documentación acreditativa correspondiente, en la Tesorería del Ayuntamiento de Mazo.

### 19. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

19.1. Presentada la garantía definitiva, la adjudicación del contrato deberá realizarse en el plazo máximo de los **CINCO (5) DÍAS HÁBILES** siguientes.

Transcurrido el indicado plazo sin haberse dictado acuerdo sobre la adjudicación, los licitadores podrán retirar sus ofertas.

19.2. La adjudicación deberá ser motivada y notificarse a todos los licitadores, y, simultáneamente, publicarse en el perfil del contratante, en los términos establecidos en el artículo 151 de la LCSP.

19.3. 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 del Contratante se indicará el plazo en que debe procederse a su formalización.

### III. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

### 20. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

20.1. Una vez adjudicado el contrato se procederá a su formalización en documento administrativo, que es título válido para acceder a cualquier registro público, dentro del plazo de **QUINCE DÍAS HÁBILES** siguientes a aquel que se realice la notificación de adjudicación.

20.2. No obstante, el contrato se formalizará en escritura pública cuando así lo solicite la contratista, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento.

20.3. No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización.

Si ésta no se llevara a cabo por causa imputable a la adjudicataria, la Administración le exigirá el importe del 3 % del presupuesto base de licitación, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía definitiva, si se hubiera constituido, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 71.2.a) de la LCSP.

Si las causas de la no formalización fueren imputables a la Administración, se indemnizará al contratista de los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasiona

### IV. EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

#### CLÁUSULA 21. INICIO DE LA ACTIVIDAD.

Finalizadas las obras y con carácter previo al inicio de la actividad, el concesionario deberá comunicar su puesta en marcha al Ayuntamiento, acompañado de la documentación acreditativa de la obtención de los permisos municipales que permitan la explotación de la actividad de conformidad con la legislación vigente, que garanticen que la instalación se ajusta al proyecto aprobado y ejecutado. El inicio de la explotación se documentará en Acta de Inicio de Actividad suscrita entre el concesionario y el responsable municipal que se designe al efecto.

#### CLÁUSULA 22. RESPONSABLE DEL CONTRATO.

Llevada a cabo la adjudicación de la concesión, el órgano de contratación designará un responsable de la concesión al que corresponderá supervisar su ejecución a adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta ejecución de la misma y cuyas funciones serán con carácter general, las derivadas de la dirección, comprobación, informe y vigilancia de la correcta ejecución de la concesión.

#### CLÁUSULA 23. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

23.1. El contrato se ejecutará conforme a lo estipulado en el presente pliego, en el pliego de prescripciones técnicas y conforme a las instrucciones dadas por el responsable del contrato. Sin perjuicio de aquellas otras, se establecen las siguientes obligaciones:

1. Satisfacer el canon del Ayuntamiento, su impago reiterado producirá la resolución del contrato.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

2. Cumplir con las normas estatales, autonómicas o locales que afecten a la actividad tanto por lo que se refiere a su apertura como a su funcionamiento.
3. Explotar la instalación para los usos establecidos en el presente pliego y el de prescripciones técnicas, respetando en todo momento el objeto y la finalidad de la concesión y los límites del dominio público a utilizar, sin que en ningún caso pueda destinar los espacios concedidos a otras actividades o servicios no autorizados.
4. Mantener el local y su equipamiento, en perfecto estado de conservación y mantenimiento asumiendo los gastos correspondientes. En orden con esto no podrá realizar ninguna obra o instalación en el bien concedido sin previa autorización expresa del Ayuntamiento.
5. Mantener limpias las zonas objeto de adjudicación, realizando la limpieza de la misma.
6. Sufragar los gastos de suministros que sean necesarios para el servicio y asumir los impuestos, tasas, precios públicos y demás tributos que le correspondan.
7. El adjudicatario deberá dedicar a la prestación del servicio, el personal suficiente y adecuado para desarrollar satisfactoriamente el servicio adjudicado. No existirá vinculación laboral alguna entre el personal que se destine a la ejecución de la concesión y el Ayuntamiento por cuanto aquel queda expresamente sometido al poder de dirección y organización del adjudicatario en todos los ámbitos y ordenes conforme a lo establecido normativamente, siendo por tanto, el adjudicatario el único responsable y obligado al cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten aplicables, en especial en materia de contratación, seguridad social y prevención de riesgos laborales.
8. Tener expuesto al público en un sitio visible, la lista de precios al consumidor, admitir a toda persona que cumpla con los requisitos dispuestos reglamentariamente, así como tener a sus disposición de los usuarios un libro de reclamaciones.
9. El adjudicatario no puede utilizar el nombre del Ayuntamiento en sus relaciones con terceras personas a efectos de facturación de proveedores o cualquier otro que pueda tener con personas a su servicio o con las que mantenga relaciones comerciales o profesionales. El adjudicatario será el único responsable en todo lo relativo a la gestión del servicio.
10. El contratista estará obligado a suministrar al órgano de contratación previo requerimiento y en el plazo de diez días hábiles, toda la información necesaria para el cumplimiento de las obligaciones que le incumben establecidas en el artículo 4 de la Ley 12/2014 de 26 de diciembre de Transparencia y Acceso a la información pública.
11. Cumplir con la cuota de reserva de puestos de trabajo para personas con discapacidad o medidas alternativas excepcionales, así como con la obligación de contar con un Plan de Igualdad que le impone la normativa vigente, las disposiciones vigentes en materia laboral social y de prevención de riesgos laborales.

No tener deuda por los anteriores conceptos y comprometerse bajo su exclusiva responsabilidad a cumplir con las obligaciones laborales, sociales, de prevención de riesgos laborales durante la vigencia y duración del contrato, incluido el convenio colectivo que fuera de aplicación.

### **CLÁUSULA 24. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.**

**24.1** Son derechos de este Ayuntamiento, sin perjuicio de otros que legalmente le correspondan:





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

- Percibir el canon.
- Inspeccionar en todo momento los bienes objeto de la concesión, así como las construcciones e instalaciones de la misma.
- Penalizar al concesionario por razón del incumplimiento de sus obligaciones.
- Entender otorgada esta concesión, salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
- No otorgar subvención al concesionario por razón del presente contrato.

### 24.2 Son obligaciones de este Ayuntamiento:

- Entregar al concesionario las instalaciones objeto de adjudicación.
- Otorgar al concesionario la protección adecuada para que pueda prestar el servicio debidamente.

## CLÁUSULA 25. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

25.1. A tenor de lo dispuesto en el artículo 202 de la LCSP, se establecen las siguientes condiciones especiales de ejecución:

- Garantizar la seguridad y la protección de la salud en el lugar de trabajo y el cumplimiento de los convenios colectivos sectoriales y territoriales aplicables (art. 202 LCSP).

Se les atribuye el carácter de obligaciones contractuales esenciales a los efectos señalados en la letra f) del artículo 211 de la LCSP.

## CLÁUSULA 26. RÉGIMEN SANCIONADOR.

Con independencia de los incumplimientos según la legislación vigente que puedan dar lugar a la rescisión del contrato, se establece el siguiente régimen sancionador:

Será considerada infracción cualquier inobservancia, por acción u omisión, de las obligaciones contenidas en este Pliego, en el Pliego de Prescripciones Técnicas o en los restantes documentos contractuales, además de las legalmente previstas. Sin perjuicio de la tipificación que de determinados incumplimientos se realicen en otras cláusulas de este Pliego o del Prescripciones Técnicas, las infracciones en que pueda incurrir el concesionario se clasifican en leves, graves y muy graves, atendiendo las circunstancias, intencionalidad y perjuicio que ocasionen.

### 26.1 Reglas generales:

1. Los concesionarios vendrán obligados al cumplimiento de todo lo establecido en el presente pliego y en lo no previsto en él, a lo dispuesto por la normativa detallada en el régimen jurídico.
2. Cualquier conducta contraria que se encuentre tipificada como infracción, será sancionada por el Ayuntamiento.
3. Los concesionarios que por culpa, negligencia o aún a título de simple inobservancia, cause daños en las instalaciones o parcelas demaniales en las que se ubican los módulos, o contraríen el destino propio de los mismos y las normas que los regulan, serán sancionadas por vía administrativa con multa, cuyo importe se establecerá entre el tanto y el duplo del perjuicio ocasionado, sin perjuicio de la reparación del daño y de la restitución del bien ocupado irregularmente, en su caso.
4. La graduación y determinación de la cuantía de las sanciones, atenderá a los siguientes criterios:





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

- a) La cuantía del daño causado.
  - b) El beneficio que haya obtenido la persona infractora.
  - c) La existencia o no de intencionalidad.
  - d) La reincidencia por comisión en el plazo de un año de una o más infracciones de la misma naturaleza, cuando hayan sido declaradas por resoluciones firmes.
5. Cuando la cuantía de la multa resulte inferior al beneficio obtenido por la persona infractora, la sanción será aumentada hasta el importe en que se haya beneficiado, con el límite máximo del duplo del perjuicio ocasionado.

La responsabilidad de los concesionarios podrá ser principal o directa, en el supuesto de que sean ellos los autores de la conducta infractora o bien subsidiaria cuando quien realiza la autoría de hechos sea persona ajena a las instalaciones que hubieran cometido los mismos con la benevolencia del concesionario o por negligencia de éste al permitir la entrada a terceras personas que lo hubieran prohibido.

### 26.2 Infracciones:

Se considerará conducta infractora, toda aquella realizada tanto por la concesionaria, como por persona que haya accedido al bien concesionado con su autorización y que contravenga lo dispuesto en el presente Pliego o en cualquier otra normativa que resultara de aplicación.

Las infracciones se calificarán en leves, graves o muy graves, en atención al grado de intensidad o culpabilidad en la conducta infractora, o al daño causado a las instalaciones.

1. Tendrá la consideración de infracción leve la comisión de las siguientes conductas:
  - a. Cualquier infracción que no merezca la calificación de grave o muy grave.
2. Tendrá la consideración de infracción grave la comisión de las siguientes conductas:
  - a. Realización de obras menores sin consentimiento de este Ayuntamiento.
  - b. Causar daños al inmueble o a las instalaciones.
  - c. Haber sido sancionado con tres faltas leves en el período de un año.
  - d. No mantener el inmueble en las debidas condiciones de ornato público y limpieza.
  - e. No mantener en las debidas condiciones de seguridad las instalaciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal en que pudiera incurrir.
  - f. No introducir los elementos correctores propuestos por los Servicios Técnicos Municipales competentes en materia medioambiental, en caso de que procedieran.
  - g. No cumplir las órdenes cursadas sobre el adecuado mantenimiento y conservación del inmueble que ha de ser objeto de reversión o no introducir las modificaciones que le fueran impuestas por razones de interés público.
  - h. Obstaculizar las funciones de inspección y vigilancia que deba efectuar el Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias.
  - i. Incumplimiento de las órdenes cursadas por los Técnicos Municipales en orden al correcto funcionamiento de la explotación.
  - j. No acreditar el abono de las pólizas de seguro exigidas.
3. Tendrá la consideración de infracción muy grave la comisión de las siguientes conductas:
  - a. Causar daños al inmueble o a las instalaciones cuando los mismos no puedan calificarse de graves.
  - b. Falta de conservación del establecimiento en general y de la superficie ocupada para el desarrollo de la actividad.
  - c. Destinar el inmueble a fines distintos de los contemplados en la concesión.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

- d. Efectuar obras mayores sin consentimiento expreso del Ayuntamiento.
  - e. No disponer de las pólizas de seguro exigidas en el presente Pliego.
  - f. Abandono de la concesión por más de seis meses.
  - g. Incumplimiento de los plazos para el comienzo de la actividad previstos en el Pliego.
  - h. Transmitir sus derechos concesionales sin los requisitos necesarios para su validez.
  - i. No atender el requerimiento del Ayuntamiento a fin de que se cumplan las obligaciones esenciales derivadas de la concesión, cuando tal falta de atención se reitera más de dos veces y así se acredite en el expediente al efecto instruido.
  - j. No efectuar la entrega del inmueble en perfecto estado de conservación y uso satisfactorios al finalizar la vigencia de la concesión.
  - k. Haber sido penalizado por más de tres incumplimientos de los calificados como graves.
4. La comisión de alguna infracción grave o muy grave, podrá dar lugar a la revocación de la concesión, sin perjuicio de la sanción que asimismo se imponga.
  5. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, cuando la conducta llevada a cabo por la concesionaria revistiera carácter de delito, se pondrán los hechos en conocimiento de la autoridad judicial competente, a fin de las posibles responsabilidades de tipo penal que se pudieran derivar. No obstante ello, el Ayuntamiento instará las acciones penales que como parte perjudicada le correspondieran.

### **Sanciones:**

- Las infracciones leves serán sancionadas con apercibimiento por escrito y multas que no excederán de 1.000,00 euros.
- Las infracciones graves serán sancionadas con apercibimiento por escrito y multa de 1.001,00 euros hasta 3.000,00 euros.
- Las infracciones muy graves serán sancionadas con apercibimiento por escrito y multa de 3.001,00 euros hasta 100.000,00 euros, pudiendo además imponerse la extinción de la concesión y la pérdida de la garantía definitiva.

La imposición de sanciones será compatible con la exigencia a la persona infractora de la reposición de la situación alterada por la misma a su estado originario, así como con la indemnización de los daños y perjuicios causados.

Cuando se causen daños en bienes de titularidad municipal, los servicios técnicos municipales determinarán el importe de la reparación, que será comunicado al infractor o quién deba responder por él para su pago en el plazo que se establezca

### **Procedimiento sancionador:**

Corresponde al Órgano de Contratación la competencia para la imposición de las sanciones correspondientes.

La imposición requerirá de la previa tramitación de expediente conforme al procedimiento dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y su instrucción se encomendará a un funcionario del Ayuntamiento.

La imposición de sanciones por faltas leves, cuando de la denuncia o antecedentes aparecieran acreditados los hechos constitutivos de la infracción, no requerirá expediente previo.

Para la percepción de las sanciones se podrá utilizar la vía de apremio. La apertura de expediente sancionador no eximirá a la concesionaria de la obligación de cumplir el contrato, pudiendo ser







## Ayuntamiento de Villa de Mazo

requerida para el cumplimiento de la obligación objeto del mismo junto con la incoación del expediente sancionador, así como la adopción de las medidas cautelares dirigidas a asegurar el cumplimiento del contrato en todos sus términos.

La cuantía de las multas se actualizará en la misma proporción que experimente el Índice de Precios al Consumo o índice que le sustituya.

El procedimiento sancionador a tramitar para la imposición de penalidades previa determinación de la comisión de la infracción del tipo que sea, lo serán acorde con el establecido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, y con carácter supletorio el régimen sancionador establecido en la ley de patrimonio de las Administraciones Públicas.

### CLÁUSULA 27. SEGUROS.

**27.1.** El concesionario suscribirá a su cargo y mantendrá en vigor durante la vigencia de cada concesión demanial, las siguientes pólizas de seguro:

- Póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra las obligaciones derivadas de la explotación de la actividad a desarrollar en el inmueble objeto de la concesión. Deberá tener un límite de indemnización no inferior a CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000 €) por siniestro y año, y cubrirá los daños materiales y/o personales y perjuicios ocasionados a terceros. Dicha póliza será suscrita antes de dar comienzo la actividad.

- Mientras dure la ejecución de las obras de acondicionamiento que el concesionario viene obligado a realizar en el inmueble objeto de la concesión, éste habrá de formalizar póliza de seguro de responsabilidad civil promotor/constructor, cuyo objeto es garantizar los daños que se puedan producir como consecuencia de tales obras.

En dicha póliza el límite general por siniestro y año contratado nunca será inferior al presupuesto de ejecución de las obras.

En el supuesto de que el concesionario subcontratará alguno de los trabajos y/o servicio propios de la explotación, el adjudicatario queda obligado a exigir a las correspondientes subcontratas la formalización de pólizas como las señaladas en los puntos anteriores, o incluir en calidad de asegurado a dichas subcontratas en las pólizas previamente formalizadas por él, informado siempre en tales casos formalmente al Ayuntamiento de Mazo.

El concesionario hará entrega en el Ayuntamiento antes de comenzar las obras, copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil promotor/constructor y, una vez concluidas éstas, y antes de dar comienzo la actividad la póliza de seguro de responsabilidad civil, todas ellas suscritas y firmadas por el tomador y por la entidad aseguradora.

Asimismo, entregará periódicamente una copia de los correspondientes recibos que acrediten encontrarse al corriente en el pago de tales seguros, siendo de su exclusiva responsabilidad cualquier defecto de cobertura originado por la falta de pago de los citados recibos.

Una vez suscritas dichas pólizas, el adjudicatario no podrá solicitar de las entidades aseguradoras la





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

anulación, modificación o enmienda de las mismas, sin el previo consentimiento del Ayuntamiento.

Las pólizas reguladas en esta cláusula se concertarán, en todo caso, con entidades aseguradoras legalmente autorizadas. Asimismo, las cuantías de las garantías contratadas no podrán ser nunca inferiores a las obligatorias según las leyes y normas vigentes; y el mantenimiento de tales seguros no variará ninguna de las obligaciones de indemnización establecidas por contrato.

### CLÁUSULA 28. SUBCONTRATACIÓN.

**28.1.** En el presente contrato únicamente se permite la contratación parcial, siempre y cuando no suponga la alteración del objeto del contrato ni en su ejecución, previa autorización del órgano competente.

**28.2.** Para llevar a cabo la ejecución parcial, el contratista deberá comunicarlo por escrito al órgano de contratación con una antelación mínima de 5 días hábiles a la fecha en que haya de iniciarse la ejecución del subcontrato, debiendo aportar la siguiente documentación:

a) Comunicación del subcontrato a celebrar, suscrita por el contratista y el subcontratista, con indicación de las prestaciones o partes del contrato a subcontratar y su importe.

b) Declaración responsable del subcontratista, formulada ante autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado, de no encontrarse inhabilitado para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos del artículo 71 de la LCSP.

c) Declaración del contratista de que las prestaciones a subcontratar.

d) Compromiso del contratista de cumplimiento de lo previsto en el artículo 215 de la LCSP.

**28.3.** Las modificaciones que se produzcan en las prestaciones objeto del subcontrato a lo largo de su ejecución deberán ser notificadas por escrito al órgano de contratación, en un plazo no superior a quince días de producirse la misma, con indicación de las modificaciones producidas.

**28.4.** Será requisito indispensable para el abono de las correspondientes certificaciones o facturas al contratista, que el director o supervisor de la ejecución del contrato emita informe o diligencia haciendo constar el porcentaje subcontratado hasta la fecha por el contratista para la ejecución del contrato principal o, en su caso, constatando que no se ha producido subcontratación.

**28.5.** El subcontratista no tendrá derechos frente a la fundación, ni generará obligaciones de ningún tipo a esta frente al subcontratista, siendo nulos de pleno derecho los acuerdos o pactos a que puedan llegar el contratista adjudicatario y el subcontratista que vulnere lo establecido en esta cláusula, incluso si tales pactos o acuerdos fueren comunicados a la entidad.

Se permite únicamente la contratación parcial del contrato, cuando no suponga una alteración del objeto del contrato, previa autorización del órgano competente.

**28.6.** La subcontratación estará sometido al cumplimiento de los requisitos del artículo 215.2 de la





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

LCSP

### CLÁUSULA 29. TRANSMISIÓN O CESIÓN DE LA CONCESIÓN.

La concesión podrá ser cedida o transmitida mediante negocios jurídicos inter vivos o mortis causa o mediante la fusión, la absorción o escisión de sociedades, por el plazo que reste de la duración de la concesión, previa autorización expresa y formal del órgano competente para otorgar la concesión.

A efectos de dicha autorización el cesionario habrá de acreditar fehacientemente ante la Administración municipal que tiene capacidad para contratar y la solvencia exigible de conformidad con lo establecido a tales fines, en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Asimismo, el cesionario, con carácter previo a la autorización, habrá de manifestar expresa y formalmente, su compromiso de asumir todos los derechos y obligaciones derivados de la concesión, en los que quedará subrogado.

Una vez autorizada la cesión por el Ayuntamiento, esta se formalizará entre el adjudicatario y el cesionario, en escritura pública, de la que se remitirá copia a este Ayuntamiento.

### CLÁUSULA 30. SUCESIÓN EN LA PERSONA DEL CONTRATISTA.

**30.1.** En los casos de fusión, escisión, aportación o transmisión de empresas o ramas de actividad de las mismas, continuará el contrato vigente con la entidad resultante, que quedará subrogada en los derechos y obligaciones dimanantes del mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 98 de la LCSP.

Es obligación de la contratista comunicar a la Administración cualquier cambio que afecte a su personalidad jurídica, suspendiéndose el cómputo de los plazos legalmente previstos para el abono de las facturas correspondientes hasta que se verifique el cumplimiento de las condiciones de la subrogación.

Si no pudiese producirse la subrogación por no reunir la entidad a la que se atribuya el contrato las condiciones de solvencia necesarias, se resolverá éste, considerándose a todos los efectos como un supuesto de resolución por culpa de la contratista.

## V. MODIFICACIONES DEL CONTRATO.

### CLAÚSULA 31. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

**31.1** Los contratos administrativos sólo podrán ser modificados por razones de interés público, en los términos previstos en la LCSP

En todo caso, estas modificaciones serán de carácter obligatorio para el contratista, salvo las del artículo 206.1 de la LCSP, y se formalizarán en documento administrativo.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

### 31.2. Modificaciones previstas:

En la presente licitación se prevén modificaciones de hasta un máximo del 10% del precio inicial del contrato, IGIC no incluido

En ningún caso podrá suponer el establecimiento de nuevos precios unitarios.

**31.3. Modificaciones no previstas:** podrán realizarse cuando concurra alguno de los requisitos y el procedimiento previstos en los artículos 205 a 207 de la LCSP.

En todo caso, el órgano de contratación deberá aprobar, previamente a su ejecución, la modificación del contrato, siguiendo al efecto el procedimiento establecido en el citado artículo 207 de la LCSP

En todo caso, el órgano de contratación de forma previa a su ejecución deberá aprobar la modificación del contrato en relación con el artículo 191 LCSP.

### CLÁUSULA 32. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.

**32.1** Si la Administración acordare la suspensión del contrato o aquella tuviere lugar por la aplicación de lo dispuesto en el artículo 198.5 LCSP, se levantará un acta, de oficio o a solicitud de la contratista, en la que se consignarán las circunstancias que la han motivado y la situación de hecho en la ejecución de aquél.

Acordada la suspensión, la Administración abonará a la contratista, en su caso, los daños y perjuicios efectivamente sufridos por éste, los cuales se determinarán con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 208 y en los apartados 2 y 3 del artículo 313 de la LCSP.

## VI. FINALIZACIÓN DEL CONTRATO.

### CLÁUSULA 33. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

**33.1.** El contrato se entenderá cumplido, por mensualidades por la persona contratista cuando ésta haya realizado la parte proporcional de su objeto, de acuerdo con los términos del mismo y a satisfacción de la Administración, en los términos que se regulan en el presente pliego y en el de prescripciones técnicas.

### CLÁUSULA 34. RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

**34.1.** Son causas de extinción de la concesión, además de las previstas en el artículo 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, las siguientes:

- 1.- Declaración del adjudicatario en concurso voluntario o forzoso de acreedores y en su caso la insolvencia sobrevinida del mismo.
- 2.- La pérdida sobrevinida de los requisitos para contratar con la Administración.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

- 3.- La falta de solicitud de las preceptivas licencias y autorizaciones en el plazo de tres meses desde la fecha de formalización de la concesión administrativa.
- 4.- El retraso en el inicio de las obras en más de seis meses por causa imputable al concesionario.
- 5.- La concurrencia de fuerza mayor que implique la imposibilidad permanente de explotar la concesión.
- 6.- El abandono o renuncia unilateral del concesionario, sin perjuicio de la indemnización por daños y perjuicios ocasionados al Ayuntamiento por tal motivo.
- 7.- La modificación de la concesión impuesta por el órgano competente por razones de interés público para atender causas imprevistas, en el caso de que ésta no sea aceptada por el concesionario.
- 8.- El impago continuado del canon durante tres mensualidades dentro del plazo de vigencia, así como no estar al corriente en el pago de la prima de seguro que haya de suscribirse.
- 9.- Cualquier otra causa prevista en las condiciones generales o particulares o en la normativa por la que se rige la concesión.

La extinción de la concesión deberá ser acordada por el órgano competente, de oficio o a instancia del concesionario, según corresponda, previa la tramitación del procedimiento legalmente establecido y el cumplimiento de los correspondientes requisitos legales. No obstante, la pérdida sobrevenida de los requisitos para contratar con la Administración por incurrir el titular en alguna de las prohibiciones para contratar previstas en la Ley de Contratos del Sector Público dará lugar a la extinción automática de la concesión.

En todo caso el acuerdo de extinción contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía definitiva que hubiese sido constituida.

### **CLÁUSULA 35. REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN Y CANCELACIÓN DE LA GARANTÍA DEFINITIVA.**

**35.1** Al término del plazo de la concesión, se revertirán al Ayuntamiento los bienes objeto de la concesión, debiendo el contratista entregarlos con arreglo al contrato y en el estado de conservación y funcionamiento adecuados.

Durante un período de tiempo anterior a la reversión, que será de SEIS (6) MESES, el órgano competente de la Administración adoptará las disposiciones encaminadas a que la entrega de los bienes se verifique en las condiciones convenidas de conformidad con la legislación vigente.

**35.2 Plazo de garantía.** Se establece un plazo de garantía de DOCE (12) MESES, desde la finalización del concesión por cualquier causa. Este plazo se prórroga automáticamente por el necesario para que se resuelvan las reclamaciones contra el concesionario que puedan existir la terminación de la concesión y se ejecuten las mismas.

**35.3 Cancelación de la garantía definitiva.** Transcurrido el plazo de garantía sin objeciones por parte de la Administración, se extinguirá la responsabilidad del concesionario, procediéndose a la devolución, incautación o cancelación de la garantía definitiva, según corresponda en razón de que las causas de extinción de la concesión lo sean imputables al concesionario o a la propia Administración o subsistan motivos de penalización por incumplimientos del adjudicatario de las obligaciones impuestas en esta contratación.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

### CLÁUSULA 36. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN Y JURISDICCIÓN.

**36.1.** El órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento. Igualmente podrá modificar los contratos celebrados y acordar su resolución, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en el LCSP y demás normativa de aplicación. Los acuerdos que dicte el órgano de contratación, previo informe jurídico de los órganos competentes, en el ejercicio de sus prerrogativas de interpretación, modificación y resolución, serán inmediatamente ejecutivos.

**36.2.** Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos del contrato administrativo, serán resueltas por el órgano de contratación, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa, y contra los mismos se podrá interponer potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes contados desde el día siguiente de su notificación ante el mismo órgano o recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

### CLÁUSULA 37. CONFIDENCIALIDAD Y TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

**37.1** La empresa adjudicataria (como encargada del tratamiento de datos) y su personal en cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad deben tratar los datos personales a los que tengan acceso de forma que garanticen una seguridad adecuada incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y en el Reglamento 679/2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento General de Protección de Datos).

Esta obligación es complementaria de los deberes de secreto profesional y subsistirá, aunque haya finalizado el contrato con el responsable del tratamiento de los datos (Ayuntamiento).

**37.2** En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento General de Protección de Datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

**37.3** El contratista tendrá la obligación de guardar sigilo sobre el contenido del contrato adjudicado, así como de los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato, de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo. Por tanto, el adjudicatario está obligado al cumplimiento de Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Esta obligación de confidencialidad se mantendrá durante un plazo de DIEZ AÑOS desde el conocimiento de la información.



## Informe técnico de Valoración

# “ARRENDAMIENTO KIOSCO – BAR - CHURRERIA DEL MERCADILLO DE PROPIEDAD MUNICIPAL “

Situación: C/ ENLACE DOCTOR MORERA BRAVO, Nº 5  
VILLA DE MAZO, LA PALMA

Promotor: Ayuntamiento de Villa de Mazo

Fecha: OCTUBRE 2023

Expediente: 2600/2023



AYUNTAMIENTO  
DE  
VILLA DE MAZO

Redactado por:  
Unidad Administrativa de Urbanismo, Obras y Servicios  
ORLANDO RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ

Cód. Validación: 9NCGZTA46WDW9XYMQ4Q5XYD63  
Verificación: <https://villademazo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 73





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

Arquitecto Técnico, colegiado 1895 del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Santa Cruz de Tenerife

### 1.1.- Información previa

Antecedentes y condicionantes de partida:

El Arquitecto Técnico que suscribe, a petición del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Villa de Mazo Don Idafe Hernández Rodríguez, emite el siguiente informe técnico en relación con la **CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL DOMINIO PÚBLICO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL KIOSCO-BAR-CHURRERÍA SITO EN MERCADILLO MUNICIPAL VILLA DE MAZO, C/ ENLACE DOCTOR MORERA BRAVO, Nº 5, VILLA DE MAZO, LA PALMA.**

### IDENTIFICACIÓN DE LOS TITULARES Y DEL EMPLAZAMIENTO DE LA ACTIVIDAD

#### 1.1. Dirección postal del emplazamiento de la actividad

Emplazamiento de la actividad	
Denominación de la actividad:	MERCADILLO MUNICIPAL
Dirección Postal del Emplazamiento de la actividad:	C/ Dr. Amilcar Morera Bravo
Municipio:	VILLA DE MAZO
Provincia:	S/C de Tenerife
C.Postal:	38730
Teléfono:	Ayuntamiento: 922 440 003 Guardería: 922 440 006
Fax:	

#### 1.2. Identificación de los titulares de la actividad

Identificación del titular de la actividad objeto	
Nombre o Razón social del titular de la actividad	AYUNTAMIENTO DE VILLA DE MAZO
Dirección Postal del titular de la actividad	Plaza Pedro Pérez Díaz n.º 1
Municipio del titular de la actividad	VILLA DE MAZO
Provincia del titular de la actividad	S/C DE TENERIFE
C.Postal del titular de la actividad	38730
Teléfono del titular de la actividad	922 440 003
Fax:	

### 1.2.- Objetivo







## Ayuntamiento de Villa de Mazo

El objeto de este informe es obtener el Valor de Mercado del Bien Patrimonial, de Naturaleza Urbana con uso de Kiosco -Bar – Churrería , con la finalidad de establecer el arrendamiento de este bien inmueble.

También se realiza una relación del mobiliario necesario para la equipación de esta edificación.

El objeto del contrato es el arrendamiento del local municipal "Kiosco -Bar – Churrería del Mercadillo Municipal" para el uso privativo y explotación de la actividad de bar-cafetería ( venta de alimentos y bebidas tanto para los usuarios del edificio en que se encuentra situado como a la población en general ) y cuya identificación, descripción y características se concretan en las Prescripciones Técnicas y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares .

Respecto al régimen jurídico , el Órgano de Contratación de este Ayuntamiento definirá el tipo de contrato conforme a lo dispuesto a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP) y, en consecuencia, la contratación se regirá:

-Con carácter general por lo previsto en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) y Prescripciones Técnicas (PPT).

-En cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa general de contratación del sector público, especialmente la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, así como resto de normativa concordante, así como, subsidiariamente, por los preceptos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL) aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales así como por cuantas normas administrativas complementarias y, en su defecto, normas de derecho privado, le sean de aplicación.

En cuanto a sus efectos y extinción por la normativa patrimonial de las Entidades Locales, cuando resulte de aplicación, y por las normas de derecho privado, en especial la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

### **1.3.- Ubicación - Emplazamiento**

El inmueble de **KIOSCO-BAR-CHURRERÍA** se ubica en el interior del Mercadillo Municipal , situado en la Calle Enlace Doctor Morera Bravo, N.º 5 , Casco Urbano de El Pueblo, en el término municipal de Villa de Mazo .

Coordenadas UTM: x: 228.373, y: 3.167.419.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo





## Ayuntamiento de Villa de Mazo



### 1.4.- Catastro

De acuerdo a las consultas descriptivas y gráficas de datos catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana, realizadas en la Oficina Virtual del Catastro Trata de una parcela y edificación de titularidad municipal que cuenta con referencia catastral número 8374404BS2687N0001UF

Referencia catastral n.º:	8374404BS2687N0001UF
Localización	VI DR AMILCAR MORERA BRAVO 5 38739 VILLA DE MAZO (PUEBLO EL) (S.C. TENERIFE)
Clase:	Urbano
Superficie:	985,00 m2
Uso:	Almacén, Estac.
Año de Construcción:	1980
Superficie construida:	913,00 m2
Cargas o gravámenes:	No consta
Destino del bien:	Industrial 206 m2 y Almacén 707 m2





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: VI DR AMILCAR MORERA BRAVO 5 38739 VILLA DE MAZO [PUEBLO EL] [S.C. TENERIFE]

Clase: Urbano

Uso principal: Almacén, Estac.

Superficie construida: 913 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1980

Valor catastral [2021]: 159.577,07 €

Valor catastral suelo: 49.302,00 €

Valor catastral construcción: 110.275,07 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social  
AYUNTAMIENTO DE VILLA DE MAZO

NIF/NIE  
P3005300E

Derecho  
100,00% de  
propiedad

Domicilio fiscal  
PZ GENERALISIMO  
38730 VILLA DE MAZO [S.C. TENERIFE]

### Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
00/01	INDUSTRIAL	205	00/	ALMACEN	707

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 985 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



Cod. Validación: 9NCGZTA46WDW9XYMQ4Q5XD63  
Verificación: <https://villademazo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 73





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

### **1.5.- Descripción y superficie del terreno**

Según la documentación aportada, el levantamiento y las comprobaciones realizadas, la parcela tiene una superficie de 985,00 m<sup>2</sup>.

### **1.6.- Descripción y superficie de la edificación**

Se trata de una edificación del año 1986, con el uso comercial ( mercadillo ) que se encuentra en buen estado de conservación, tanto desde el punto de vista estructural como de paramentos exteriores de cerramiento e interiores, así como la carpintería de puertas y ventanas de aluminio , madera y metálicas.

El local objeto de Proyecto está constituido por la Planta Baja de un edificio de dos plantas, de forma casi rectangular y con una altura media disponible del orden de 4,14m.

Esta diferenciado en cuatro zonas y comunicadas interiormente, con acceso directo desde el exterior y con accesibilidad para PMR. También dispone de aseos para hombres y mujeres así como para personas "PMR".

El equipamiento interior es el cálido para este tipo de actividades, que describiremos detalladamente más adelante, disponiendo de agua fría y caliente sanitaria

Dispone de tres puertas principales de acceso, orientadas al Este y que a su vez hacen de salida de emergencia, con unos recorridos de evacuación reducidos. También dispone de ventanas en toda su fachada lo que le garantiza una ventilación natural suficiente.

La caseta para el equipamiento de botellas de gas butano, se ubica en la fachada sur del edificio, partiendo de ella la canalización hasta el receptor de consumo, ubicado en una zona sectorizada del resto de la actividad del mercadillo como se puede observar en los Planos del presente Proyecto.

También será perceptiva la instalación de un sistema contra incendio para BIEs., que será objeto de otro reformado.

#### Distribución de superficies:

Dicho local se ha distribuido de acuerdo al siguiente cuadro de superficies, que se detallan a continuación, especificando tanto la superficie construida como la útil de cada uso del mismo:

También se incluye el aforo de dicho local

LOCAL	OCUPACIÓN m <sup>2</sup> /PERSONAS	AFORO	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
ZONA DE ELABORACIÓN	2	20	39,9	
ARTESANÍA	2	57	113,67	
FRUTAS Y VERDURAS	2	115	229,09	
DEGUSTACIÓN	2	92	183,84	
OFICINA	10	1	5,04	
ASEOS 1	0	0	5,56	
ASEOS 2	0	0	7,59	
ASEOS 3	0	0	18,52	
ZONA DE CRURRERÍA	10	2	19,84	
CÁMARA FRIGORÍFICA	40	0	15,08	
<b>TOTAL AFORO</b>		<b>287</b>	<b>638</b>	<b>713</b>

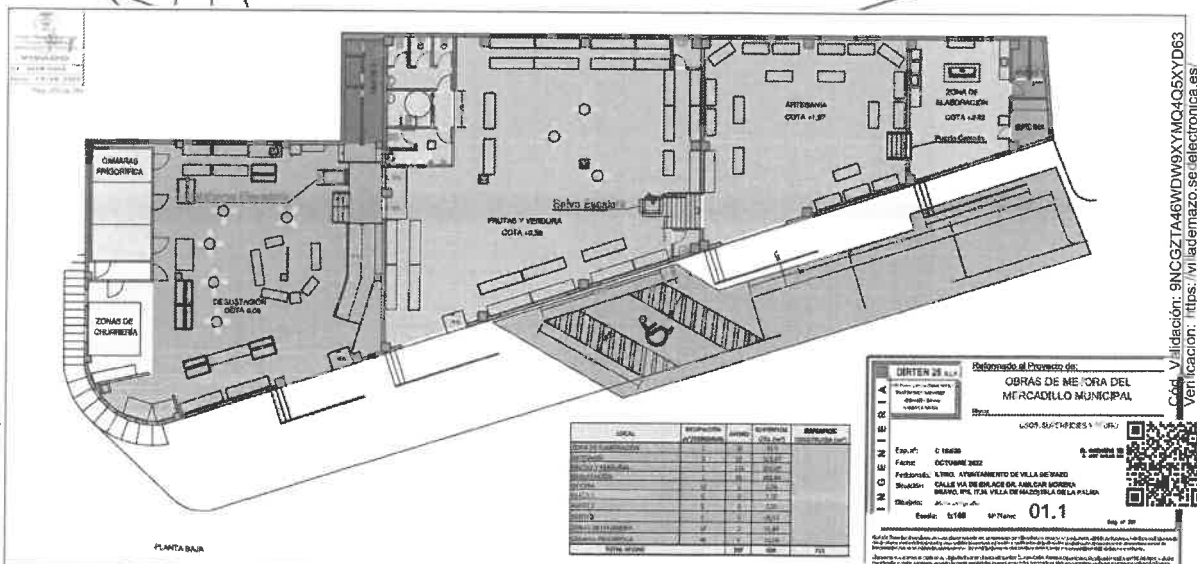
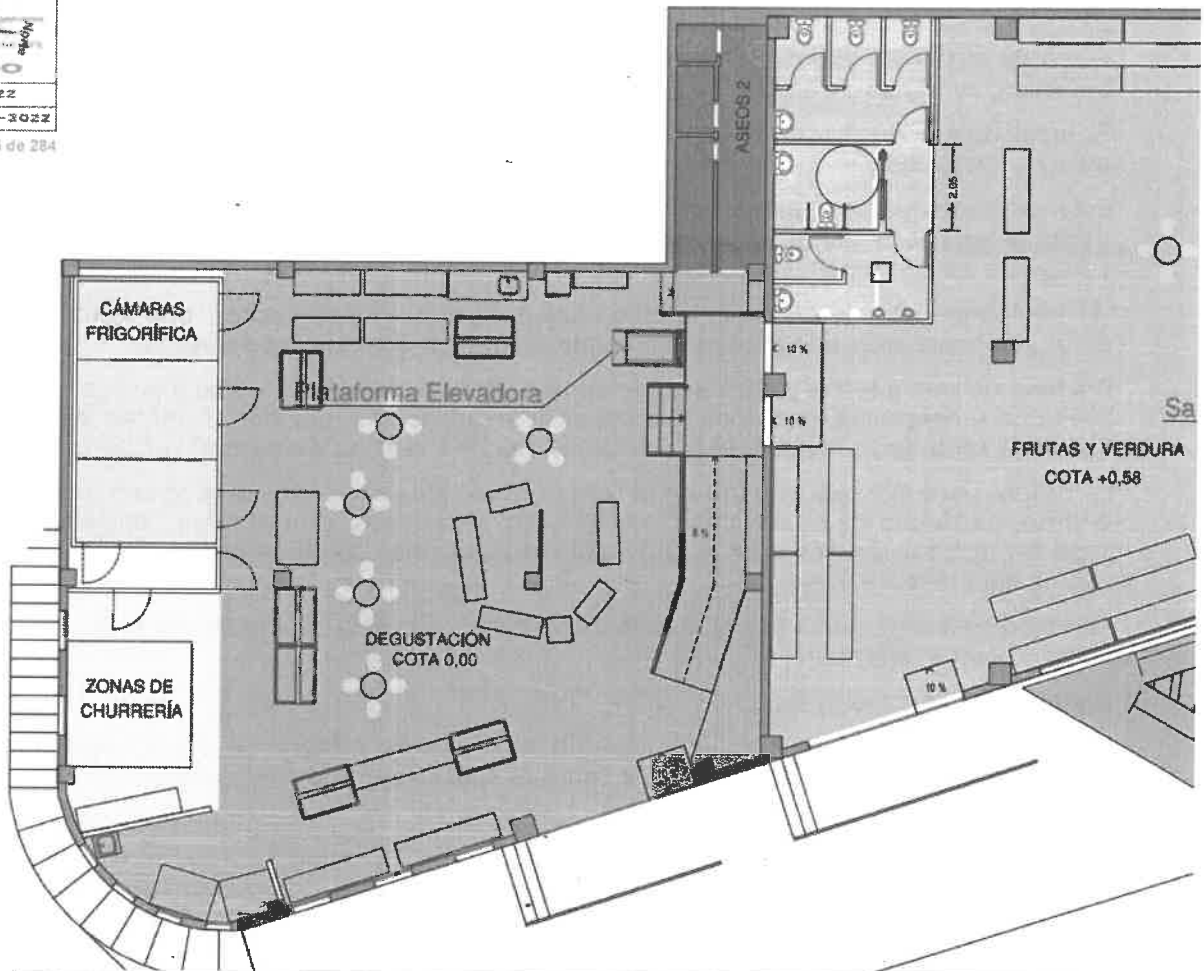




## Ayuntamiento de Villa de Mazo

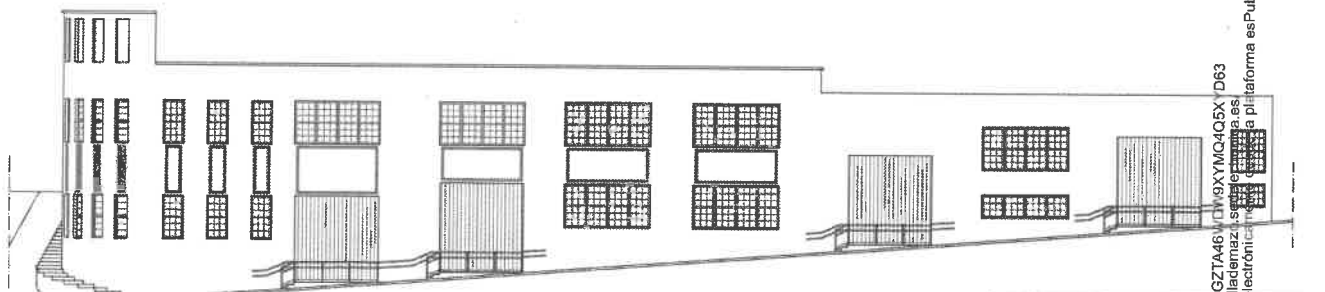
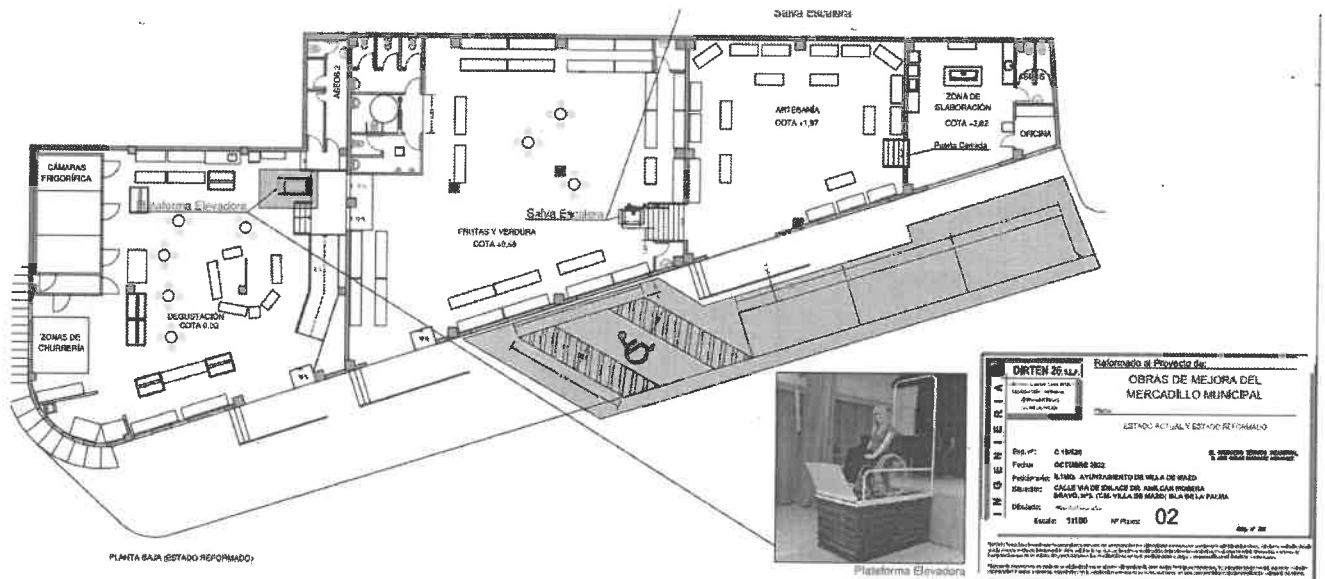
El Kiosco esta situado dentro de la planta baja del Mercadillo municipal en la zona de Degustación y tiene una superficie rectangular de 19,84 m<sup>2</sup>, destinada a la elaboración de churros, chocolate, café, papas, bocadillos y bebidas.

Dependencia	Superficie
Zona de churrería	19,84 m <sup>2</sup>





# Ayuntamiento de Villa de Mazo

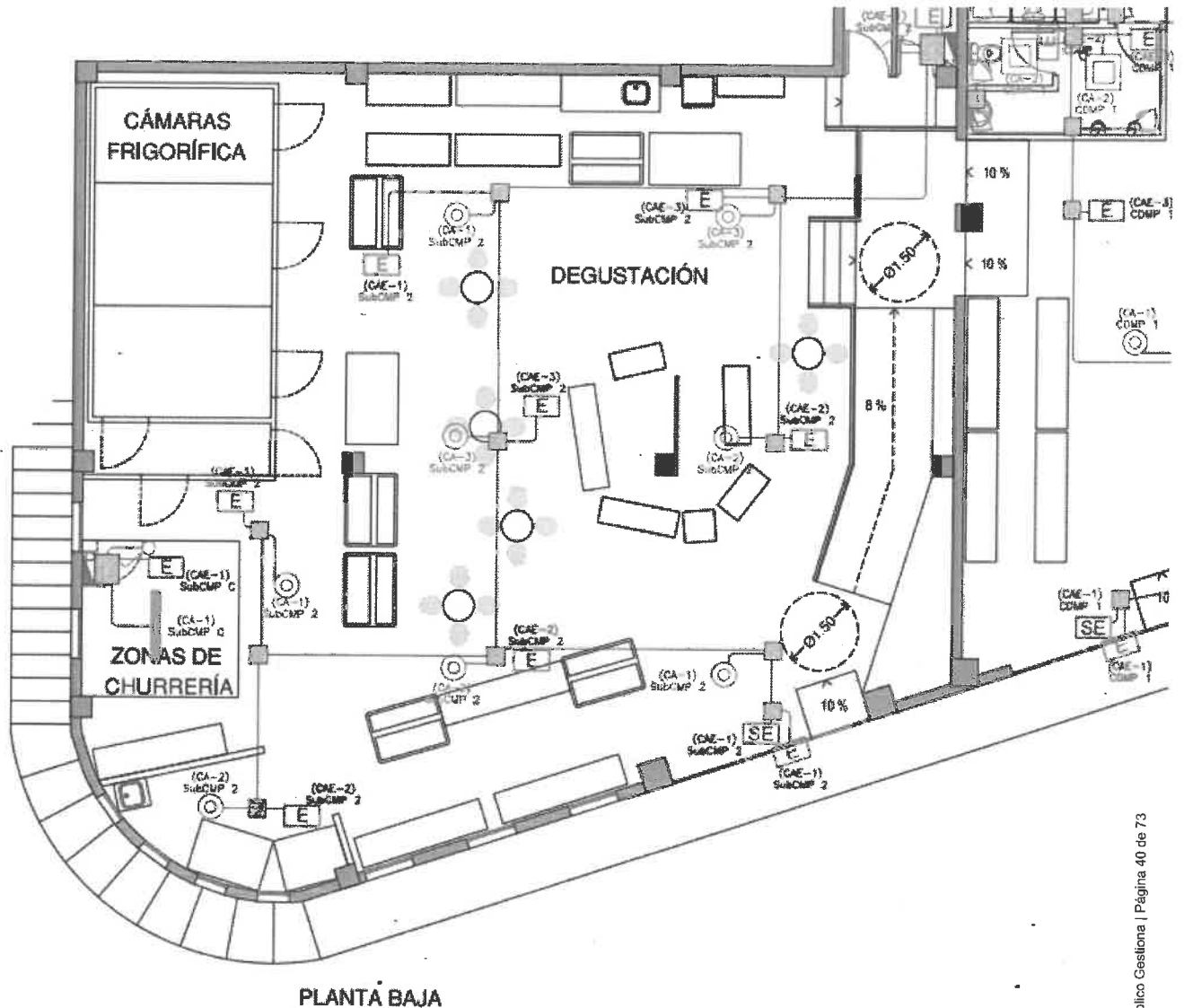


Cód. Validación: 9N0GZTA46 / W9XNMQ4Q5X / D63  
Verificación: <https://sede.milademaz.es>  
Documento firmado electrónicamente por la plataforma esPublico Gestiona | página 39 de 73





## Ayuntamiento de Villa de Mazo



### 1.7.- Equipamiento interior:

El Kiosco está equipado con la maquinaria y mobiliario adecuados para poder ejercer su función. Dispone de los servicios de energía eléctrica, fontanería y gas, dependientes de resto de instalaciones del mercadillo, de acuerdo con el proyecto reformado denominado OBRAS DE MEJORA DEL MERCADILLO MUNICIPAL, del Ingeniero Técnico Industrial D José Carlos Rodríguez Hernández, con número de visado 3220/2022 de fecha 14/10/2022.

Por lo tanto se considera que deberá adecuarse la siguiente maquinaria del KIOSCO-CHURRERIA MERCADILLO:

- REFRIGERADOR INFRICO MODELO EFP2000EG
- LAVAVASOS SAMMIC MODELO SV-18







## Ayuntamiento de Villa de Mazo

- MUEBLE CAFETERO INFRICO MODELO MCAF 1000 CD
- CAFETERA QUALITY EXPRESSO MODELO MTE0825
- MOLINILLO DE CAFÉ MOLCUNILL MODELO MOVIE
- PLANCHA ELECTRICA MAINHO MODELO NCEM-60N
- PAELLERO PROFESIONAL OZTIRYAKILER MODELO OYOG 7070 PS
- CAMPANA MURAL ECOPLUS INOX-304 CON MOTOR VENTILADOR
- MUEBLE FREGADERO INOX

### 1.8 .- Agentes:

- Mediante Resolución número 2021-0964 de fecha: 13/10/2021 de la Alcaldesa Presidenta se adjudica a Instalaciones Eléctricas José & Carlos, CIF B38470456, el contrato de "Obras de Mejora del Mercadillo Municipal", tramitado por procedimiento abierto simplificado, tramitación ordinaria, al haber ofertado la mejor calidad-precio en la ejecución del contrato, por un precio de 49,709,00 € (IGIC incluido), y nombra Técnico Director de Obra y Coordinador de Seguridad y Salud al Ingeniero Técnico Industrial (colegiado n.º 381), D. José Carlos Rodríguez Hernández

- Mediante registro de entrada n.º 4874 de fecha 17 de octubre de 2022 D José Carlos Rodríguez Hernández, presenta proyecto reformado OBRAS DE MEJORA DEL MERCADILLO MUNICIPAL con número de visado 3220/2022 de fecha 14/10/2022 con un presupuesto de contrata de 63.121,14 €

El Kiosco, esta contemplado en el proyecto reformado denominado OBRAS DE MEJORA DEL MERCADILLO MUNICIPAL, del Ingeniero Técnico Industrial D José Carlos Rodríguez Hernández, con número de visado 3220/2022 de fecha 14/10/2022.

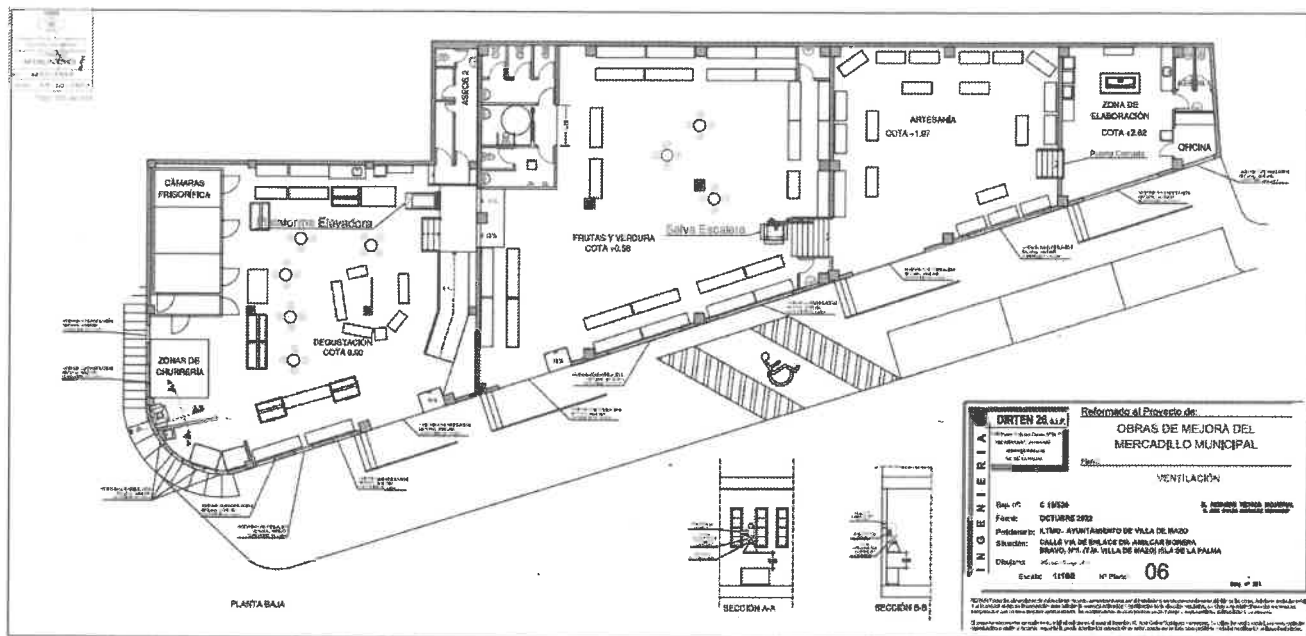
- Mediante resolución de alcaldía 2022 – 1238 de fecha 22 de noviembre de 2022 se aprueba el proyecto modificado "Reformado al proyecto modificado de: Obras de Mejora del Mercadillo Municipal", por importe de 63.121,14 euros y plazo de ejecución dos meses, redactado por redactado por por el Ingeniero Técnico Industrial, Don José Carlos Rodríguez Hernández, colegiado n.º 381, el 14 de octubre de 2022 y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Santa Cruz de Tenerife, con el número 3220/2022, de fecha 14 de octubre de 2022.

<b>Promotor:</b>	El ILTMO, AYUNTAMIENTO DE VILLA DE MAZO, representado por su actual alcaldesa Doña Goretti Pérez Corujo
<b>Arquitecto Técnico redactor:</b>	Ingeniero Técnico Industrial D José Carlos Rodríguez Hernández
<b>Director de la ejecución de la obra:</b>	Ingeniero Técnico Industrial D José Carlos Rodríguez Hernández
<b>Seguridad y Salud</b>	Autor del estudio: Ingeniero Técnico Industrial D José Carlos Rodríguez Hernández Coordinador durante la elaboración del proy.: Ingeniero Técnico Industrial D José Carlos Rodríguez Hernández Coordinador durante la ejecución de la obra: Ingeniero Técnico Industrial D José Carlos Rodríguez Hernández
<b>Otros agentes:</b>	Constructor: Instalaciones Eléctricas José & Carlos, CIF B38470456,





## Ayuntamiento de Villa de Mazo



### 1.9.- Inventario Municipal de Bienes:

Consta inscripción en el Inventario Municipal de Bienes con número de orden de ficha 1.1.17 .Mercadillo





# Ayuntamiento de Villa de Mazo



21/12/2001

## Inventario Municipal

### Epígrafe 1.1: Inmuebles urbanos

**Nº Orden:** 1.1.17

**Descripción:**

**Nombre:** Mercadillo.

**Ref. Catastral:** 8579104BS268790001BX

**Vía:** Vía de Enlace Doctor Amícar Morera Bravo.

**Número:**      **Escalera:**      **Piso:**      **Puerta:**

**Situación:** El Pueblo.

**Naturaleza:** Servicio público      **Uso:** Mercado municipal.

**Datos registrales:**

**Registro:**

**Tomo:**

**Libro:**

**Folio:**

**Finca:**

**Inscripción:**

**Fechas:**

**Pleno y alta:**

**Baja:**

**Destino y acuerdo:**

Adquisición de un solar.

**Fecha de Pleno:** 03/09/1976

**Título:**

Compraventa, Nº 806, 01/10/1976, Diócesis de Tenerife, 1.010,00 m2., 202.000 Ptas

**Linderos**

**Norte:** Almacén municipal.

**Sur:** Pestonal.

**Este:** Vía de Enlace Doctor Amícar Morera Bravo.

**Oeste:** Polideportivo Municipal.

**Datos físicos:**

**Sup. Construcción:** 750,00 m<sup>2</sup>

**Estado const.:** Bueno

**Sup. Terreno:** 644,00 m<sup>2</sup>

**Año const.:** 1990

**Clasificación del suelo:** Urbano

**Datos económicos**

Inmueble	Valor en venta	Otros:
<b>Fecha de Adquisición:</b> 01/10/1976	<b>V. suelo:</b> 2.532.000 ptas (15.217,63 €)	<b>Rentas:</b>
<b>Coste de adquisición:</b> 202.000 ptas (1.214,04 €)	<b>V. constr.:</b> 9.000.000 ptas (54.091,09 €)	<b>Valor cat.:</b> 7.282.423 ptas (43.648,04 €)
<b>Imp. acum. mejoras:</b> 2.440.133 ptas (14.665,49 €)	<b>V. total:</b> 11.532.000 ptas (69.308,72 €)	
<b>Imp. acum. bajas par.:</b>		

**Derechos**

**Derechos reales a favor:**

**Derechos reales que gravan a la finca:**

**Derechos personales:**

**Adscripción o cesión:**

**Tipo:** Cesión

**Fecha:** 09/02/1995

**Tipo de cesión:** Gratuita

**Acuerdo:** Ceder local de ensayo en la sala norte de la planta alta.

**Cesionario:**

**Fecha de inicio:**

**Fecha de finalización:**

**Apellidos o razón social:** Agrupación Faldórica

**Nombre:** Villa de Mazo

**N.I.F.:** G-38228029

**Vía pública:**

**Nº:**

**Bloque:**

**Escalera:**

**Planta:**

**Puerta:**

**Teléfono:**

Cód. Validación: 9NC6Z7468WDW9XYM04QBXYD63  
Verificación: <https://villademazo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 73





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

### Epígrafe 1.1: Inmuebles urbanos

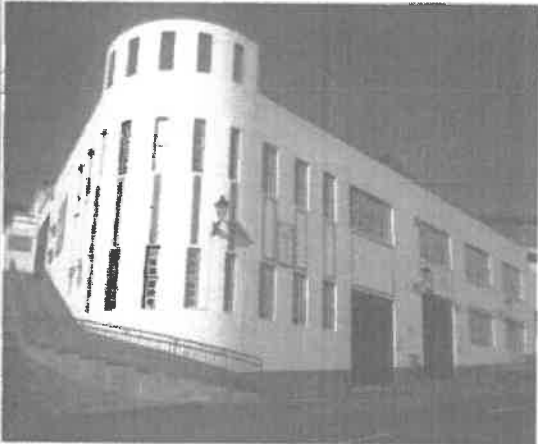
#### Mejora:

Fecha: 30/08/1998 Fecha acuerdo: Nº exped.: Importe: 2.440.133 ptas (14.665,46 €) Órgano:  
Motivo: Reparación y Modernización. Descripción: Diversas obras de impermeabilización, pintura, instalaciones.

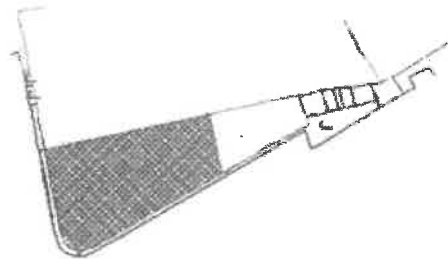
#### Características:

Edificio de dos plantas con espacios interiores amplios, la planta baja dedicada a mercado municipal, la alta con distintas secciones se dedica en su mayoría a exposición y venta de artesanía. La cubierta es de losa hormigonada. La referencia catastral así como su correspondiente valor, corresponde a una sola parcela donde se hallan el Mercadillo y el Almacén Municipal.

Fotografía:



Plano:



Signatura:

Área reservada para la firma manuscrita.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

Nombre:	Mercadillo
Referencia catastral n.º:	8373104BS2687S0001BX
Localización	VIA DE ENLACE DR AMILCAR MORERA BRAVO 5 38739 VILLA DE MAZO (PUEBLO EL) (S.C. TENERIFE)
Naturaleza:	Servicio público
Superficie del Terreno:	844,00 m2
Uso:	Mercado Municipal
Año de Construcción:	1990
Superficie construida:	750,00 m2
Estado construcción:	Bueno
Clasificación del suelo :	Urbano
Título:	Compraventa N.º 805,01/10/1976 , Diócesis de Tenerife , 1.010,00 m <sup>2</sup> , 202.000 ptas.
Adquisición de un solar:	Fecha de pleno 03/09/1976

### 1.10.- Situación Urbanística :

#### 1.- Sobre el Plan General de Ordenación del Municipio de Villa de Mazo actualmente en vigor.

Con fecha de febrero de 2012 se recibe en el Ayuntamiento de Villa de Mazo, Sentencia del Tribunal Supremo Sala de lo Contencioso – Administrativo, Sección: Quinta, de fecha 4 de enero de 2012 sobre el Recurso Casación número 6313/2007 , que entre sus determinaciones declara la nulidad del acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 5 de abril de 2004, por el que se aprobó la Revisión del Plan General de Ordenación de Villa de Mazo, en la Palma. Y como consecuencia de dicha declaración de nulidad, vuelve a estar en vigor el anterior Plan General de Ordenación Urbana , aprobado definitivamente el 25 de julio de 1990 y publicado en el B.O.P. el 14 de junio de 1991, no adaptado a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

**La naturaleza urbanística del suelo donde se encuentra el Mercadillo Municipal , tienen la calificación de suelo URBANO DE EQUIPAMIENTO**





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

### **2.- Sobre el Plan Insular de Ordenación La Palma del Cabildo Insular de La Palma (PIOLP) actualmente en vigor.**

En relación al Plan Insular de Ordenación La Palma del Cabildo Insular de La Palma (PIOLP) según Decreto 71/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba definitivamente, se define en el plano de Ordenación Territorial P.5b – las Zonas de ordenación territorial, el inmueble en cuestión se encuentra situada en la zona identificada con la siguiente zona de ordenación: **Ámbitos urbanos y asentamientos rurales Zona D2.1 residencial mixto**

Según se define en el artículo 250, Zona D2.1 Residencial o mixto (urbano y urbanizable). Usos. (ND)

1. De acuerdo con las definiciones de usos y la matriz general incluidas en el Título XII de estas Normas, para la zona D2.1 residencial o mixto (urbano y urbanizable) se definen los siguientes usos:

a) Principal:

-Residencial en todas sus modalidades, actividades económicas terciarias en todas sus modalidades: comercio minorista, hostelería y oficinas. El concepto de núcleo residencial incluye los correspondientes espacios libres, equipamientos y servicios vinculados, que en función del núcleo del que se trate responderán a necesidades de orden local, de sistema funcional o insular.

b) Compatibles complementarios:

-Infraestructuras, de esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I y II y actividades económicas compatibles con la vivienda incluidas en las categorías I y II.

c) Compatible autorizable:

-De esparcimiento en espacios adaptados tipo III, atendiendo a sus limitaciones específicas.

d) Compatible autorizable con limitaciones:

-Actividades económicas incluidas en la categoría III o que por sus características precisen ubicarse en áreas especiales (industriales) y ganadería de tipo familiar. Deberán ser autorizados por los Planes Generales que las podrán localizar y establecer condiciones de admisión.

-Turístico cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.

e) Prohibidos:

Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados y los prohibidos por el Plan General o, en su caso, los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos.





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

### 1.11.- Otros aspectos a tener en cuenta :

El R.D. 67/2015, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Autoportección exigible a determinadas actividades, centros o establecimientos que puedan dar origen a situaciones de emergencia en la Comunidad Autónoma de Canarias.

De acuerdo con esta obligación, el Ayuntamiento de Villa de Mazo, como titular del Mercadillo Municipal; cuenta con el PLAN DE AUTOPROTECCION PARA EL MERCADILLO MUNICIPAL cuyo objetivo es la de establecer los criterios esenciales, para la regulación de la autoprotección, para la definición de las actividades a las que obliga, y para la elaboración, implantación material efectiva y mantenimiento de la eficacia del *Plan de Autoprotección*. Para que en un suceso catastrófico sea garantizada la evacuación y protección de las personas, así como una intervención inmediata y coordinada de los medios que sean precisos para combatirlo minimizando al máximo sus consecuencias y preparando la posible intervención de los recursos y medios exteriores en caso de emergencias (Bombero, Ambulancias, Policía, etc.).

b) Directorio telefónico de los Servicios de Ayuda Exterior

<b>EMERGENCIAS</b>	<b>112</b>
--------------------	------------

**Teléfonos de Emergencia**

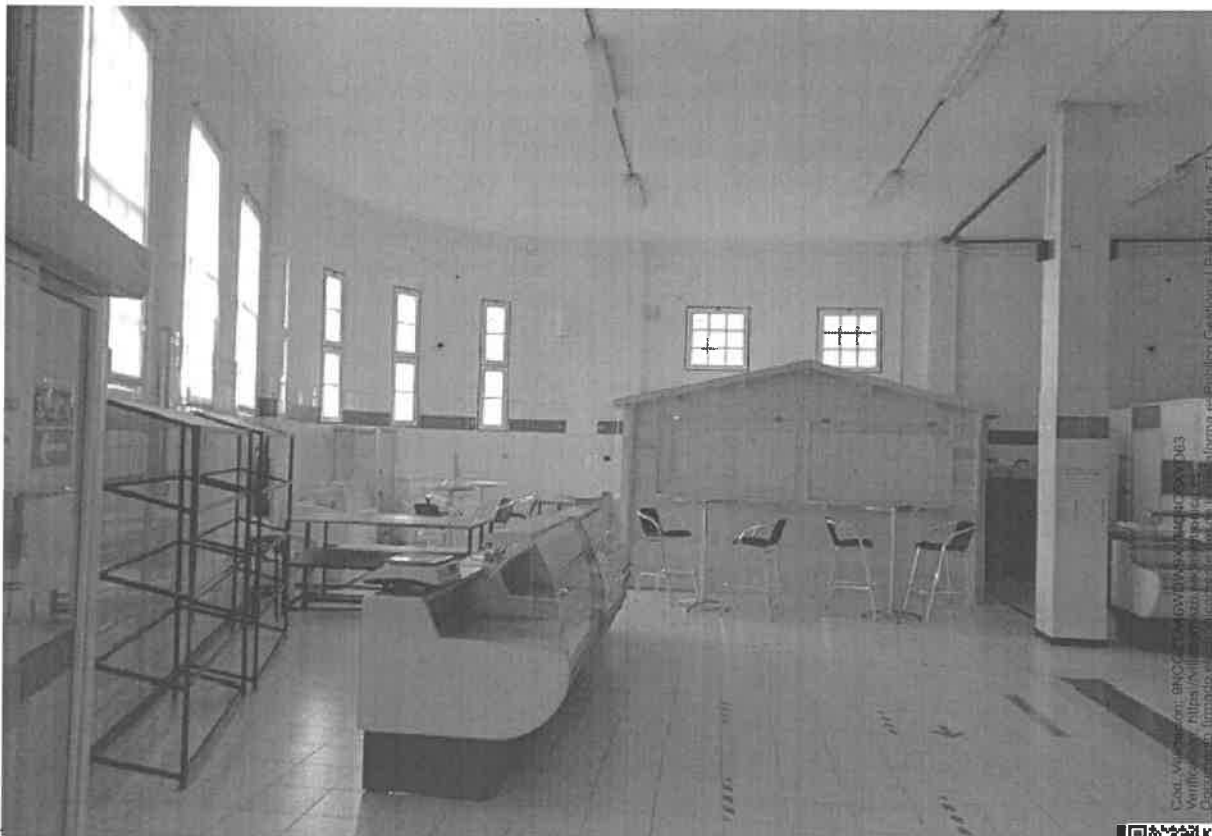




## Ayuntamiento de Villa de Mazo

Servicio	Teléfono
EMERGENCIAS	112
BOMBEROS	080
URGENCIAS MEDICAS	061
HOSPITAL GENERAL DE LA PALMA	922 185 000
HOSPITAL UNIVERSITARIO DE CANARIAS	922 678 000
POLICIA LOCAL	922 440 425
POLICIA NACIONAL	091
GUARDIA CIVIL	062
PROTECCION CIVIL	922 415 280
INSTITUTO DE TOXICOLOGIA	91 562 04 20
<b>TELEFONOS INTERNOS AYUNTAMIENTO VILLA DE MAZO</b>	
Servicio	Teléfono
OFICIAL POLICIA LOCAL	620 935 235 Ext. 241
POLICIA LOCAL	Ext. 242
REGISTRO DE ENTRADA	Ext. 200

### 1.12.- Reportaje fotografico :



Ayuntamiento de Villa de Mazo

Plaza de Pedro Pérez Díaz, s/n, Villa de Mazo. 38730 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 440 003. Fax: 922 428 247







## Ayuntamiento de Villa de Mazo

---





## Ayuntamiento de Villa de Mazo





## Ayuntamiento de Villa de Mazo





## Ayuntamiento de Villa de Mazo





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

---





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

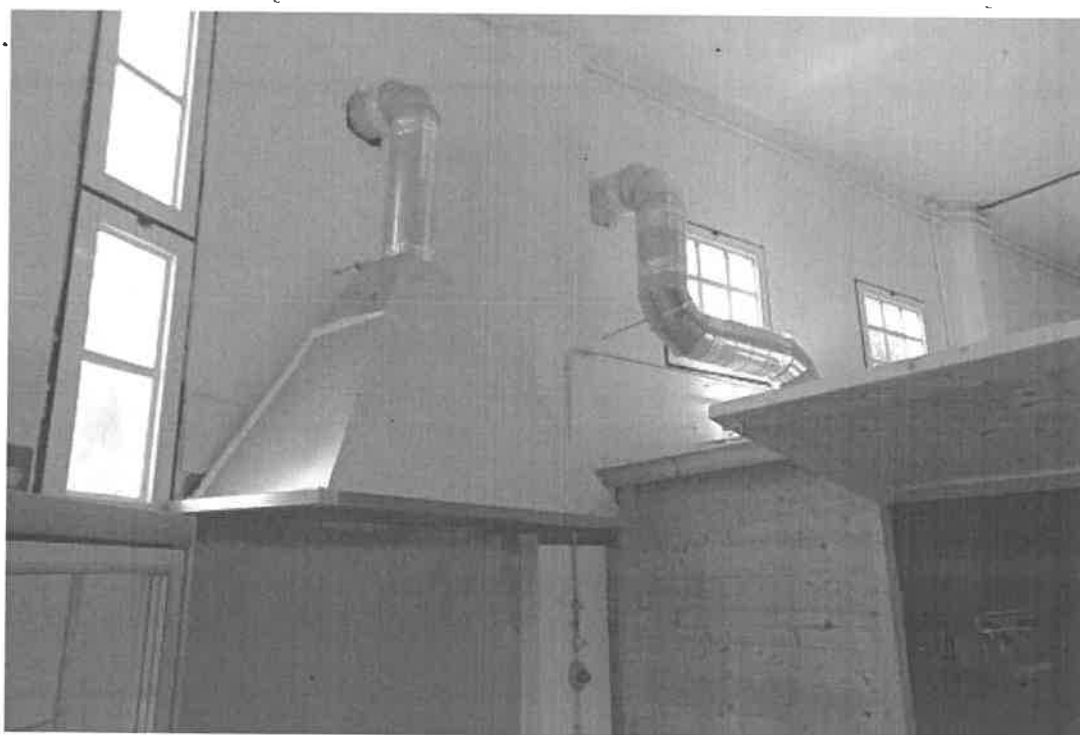
---





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

---





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

---







## Ayuntamiento de Villa de Mazo

---





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

---



Cód. Validación: 9NCGZTA46WDW9XYMQ4Q6XYD63  
Verificación: <https://villademazo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 73





## Ayuntamiento de Villa de Mazo





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

---





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

---

### 1.13.- Documentos anexos : Ficha Planeamiento y Certificación catastral

Cód. Validación: 9NCGZTA46WDBXMYMQ4Q5XYD63  
Verificación: <https://villademazo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 73





# Ayuntamiento de Villa de Mazo



**Ayuntamiento  
de Villa de Mazo**



**Gobierno  
de Canarias**

## CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 13/12/2022

### Mapa de situación

Isla: La Palma

Ámbito: Villa de Mazo

Ámbito: MP Nº 15 del Plan General de Ordenación de Villa de Mazo

Ámbito: SJ de TSJC de anulación de PGO de Villa de Mazo

Ámbito: Plan Insular de Ordenación de La Palma

Coordenadas UTM: 228.380,15, 3.167.415,15



### Categoría y subcategoría del suelo

<b>SU</b>	Suelo Urbano	<b>SRPP-A</b>	S. Rústico potencialmente productivo Agrícola
<b>SUP</b>	Suelo Urbanizable Programado	<b>SRC</b>	S. Rústico de cumbres
<b>SRPP-IN</b>	S. Rústico de Protección. Paraje Natural	<b>SRF</b>	S. Rústico forestal
<b>SRPPN</b>	S. Rústico de Protección. Parque Natural	<b>SRPPG</b>	S. Rústico de Protección Sistemas Generales. Espacios Libres
<b>SRPP</b>	S. Rústico de Protección Paisajístico	<b>SRPPE</b>	S. Rústico de Protección Pintoresco y Protección de Equipamientos
<b>SRLE</b>	S. Rústico Maral y costero	<b>SRAR</b>	S. Rústico de Asentamiento Rural
<b>SRPP-G</b>	S. Rústico potencialmente productivo Ganadero		

### Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Texto Refundido del Plan General de Ordenación de la Villa de Mazo, publicada el 29/03/1991 en el BOC 040/91

### Clasificación y categorización del suelo

Clasificación: Suelo urbano

Cod. Validación: 9NCGZTA46DW9XYMQ405XYD63  
Verificación: <https://vilademazo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 73

**Ayuntamiento de Villa de Mazo**

Plaza de Pedro Pérez Díaz, s/n, Villa de Mazo. 38730 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 440 003. Fax: 922 428 247





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

### 1.14.- Valoración del inmueble y estudio de mercado :

#### LEGISLACIÓN APLICABLE

ORDEN ECO /805/2003 , de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles.

#### COMPROBACIONES REALIZADAS

Atendiendo a la ORDEN ECO /805/2003 ,y en cumplimiento del Capítulo II , se realizan las comprobaciones mínimas , para poder determinar el valor del inmueble objeto de valoración.

Para ello se ha realizado la visita a la edificación en agosto de 2023 , para la identificación física , comprobando su localización , inspección ocular del estado de la misma , se ha comprobado la correspondencia de la superficie real con la superficie catastral.

Se ha consultado y comprobado el proyecto básico de ejecución , Catastro y Plan General de Ordenación del municipio vigente a fecha de este informe de valoración.

#### Se ha comprobado:

La correspondencia con finca catastral

Régimen protección pública

Comprobación Planeamiento Urbanístico

Servidumbres visibles

Estado de ocupación, uso y explotación

Estado de conservación aparente

Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico

Correspondencia con finca catastral

No procedimiento de expropiación

No Plan o Proyecto de expropiación

No Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación

No Incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación

Identificación física del inmueble

Comprobación de su superficie

#### LOCALIDAD Y ENTORNO

##### - LOCALIDAD

##### 1.1.-TIPO DE NÚCLEO

Zona Urbana de Villa de Mazo

##### 1.2.-EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

Densidad de la población: Alta

Evolución de la población: La población sufre un aumento durante la época vacacional

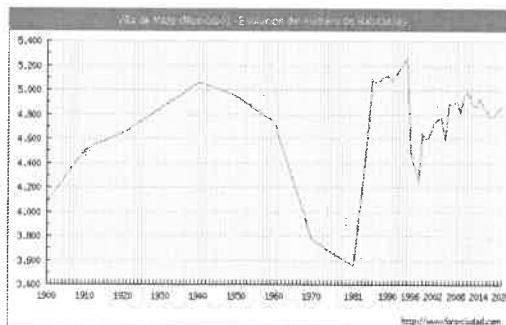
##### 1.3.-POBLACIÓN

Actualmente La Palma tiene una densidad media de 118 habitantes por kilómetro cuadrado y Villa de Mazo (5.109), 68.75 habitantes por Km2.

Según los datos publicados por el INE ,respecto a la evolución de la estructura de la población en el Municipio de Villa de Mazo si lo comparamos con el año 2019 vemos que disminuyen ( -38) los habitantes nacidos en Villa de mazo, pasando del 46.38% al 45.44%.Aumentan ( 20 ) los habitantes nacidos en la provincia de Tenerife , pasando del 30.25% al 30.56% y se mantienen en igual número los habitantes nacidos en la comunidad de canarias , pasando del 1.94 % al 1.93%.

Y si lo comparamos con 1996 hasta 2020: disminuyen ( -688) los habitantes nacidos en Villa de mazo, pasando del 64.33% al 45.44%.Aumentan ( 497 ) los habitantes nacidos en la provincia de Tenerife , pasando del 21.95% al 30.56% y aumentan los habitantes nacidos en la comunidad de canarias , pasando del 1.24 % al 1.93%.

Evolución de la población desde 1900 hasta 2020. Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2020 el número de habitantes en Villa de Mazo es de 4.859, 16 habitantes mas que el en el año 2019. En el grafico siguiente se puede ver cuantos habitantes tiene Villa de Mazo a lo largo de los años.



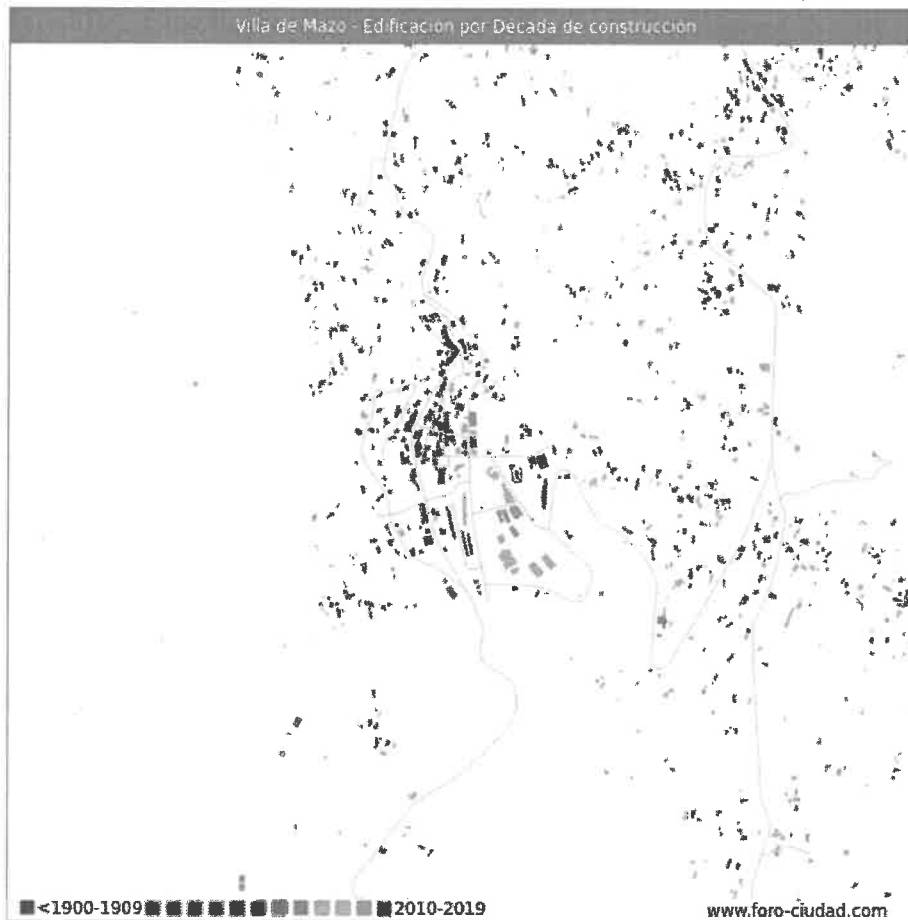


## Ayuntamiento de Villa de Mazo

### Mapa edad edificaciones.

Villa de Mazo tiene una extensión de 71,17 km<sup>2</sup> y su altitud media es de 500 metros sobre el nivel del mar . En el siguiente mapa se puede observar la edad de los edificios de Villa de Mazo, los datos provienen del Catastro y están actualizados a Octubre de 2019 .

Cada color representa una década, excepto el Negro que representa todos los edificios anteriores a 1900, que suele ser el casco histórico, en el mapa puede apreciarse como ha sido el desarrollo urbanístico de Villa de Mazo a lo largo del tiempo.



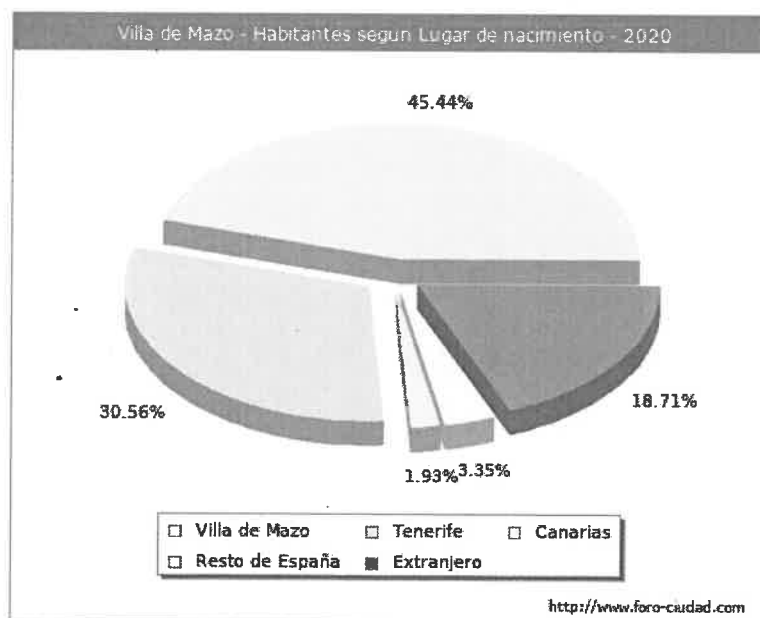




## Ayuntamiento de Villa de Mazo

En la presente tabla podemos ver la cantidad de superficie construida (en m2) por década, así como la posición que ocupa el municipio en un Top nacional y provincial para cada década.

Superficie Construida			
Decada	% Total	Top Provincial	Top Nacional*
<1900	0.16%	< 49º ->	< 4295º ->
1900-1909	3.33%	< 41º ->	< 3463º ->
1910-1919	0.11%	< 51º ->	< 4107º ->
1920-1929	0.92%	< 46º ->	< 3666º ->
1930-1939	1.13%	< 46º ->	< 3346º ->
1940-1949	3.13%	< 34º ->	< 2440º ->
1950-1959	3.10%	< 47º ->	< 2552º ->
1960-1969	4.49%	< 51º ->	< 2491º ->
1970-1979	7.01%	< 46º ->	< 2526º ->
1980-1989	13.89%	< 38º ->	< 1875º ->
1990-1999	23.42%	< 29º ->	< 1287º ->
2000-2009	25.48%	< 32º ->	< 1657º ->
2010-2019	13.82%	< 15º ->	< 707º ->



### - ENTORNO

#### -DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Tipología del entorno: Urbano

Usos dominantes: Primera residencia y viviendas vacacionales

Grado de desarrollo: Completo





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

Grado de consolidación: 85 %  
Antigüedad predominante: Entre 20 y 50 años.  
Renovación de las edificaciones del entorno: Media  
Calidad de las edificaciones: Medio  
Homogeneidad arquitectónica: Existe  
Nivel de renta: Medio  
Aparcamientos : suficientes  
Transporte público : Bueno  
Comunicaciones : suficientes  
Conservación de infraestructuras : bueno  
Infraestructuras : realizadas  
Uso dominante : residencial  
Ocupación laboral: La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de actividad del núcleo.  
Sociología del entorno: Homogénea  
.-INFRAESTRUCTURAS Y CONSERVACIÓN  
Abastecimiento de agua: Red general  
Red de saneamiento: Red general  
Red de electricidad: Red general  
Alumbrado público: Farola fundición  
Pavimentación: Asfaltado  
Red telefónica: Aérea  
Red de gas: Red general  
Grado de conservación estimado de las infraestructuras: Bueno  
.-EQUIPAMIENTO  
Red asistencial: Centro Hospitalario próximo  
Red comercial: Suficiente  
Equipamiento escolar: Todos los niveles  
Equipamiento lúdico: Suficiente  
Instalaciones deportivas: Suficiente  
Instalaciones religiosas: Suficiente  
Zonas verdes: Suficiente  
Playas cercanas: Si  
Puerto próximo: Si  
.-COMUNICACIONES  
Accesibilidad: Red urbana  
Aparcamientos: Vial suficiente  
Red de autobús: Urbana e interurbana  
Aeropuerto: A 1 km.  
CALIFICACIÓN GENERAL DEL ENTORNO. Bueno

### CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

#### - CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

#### -CARACTERÍSTICAS GENERALES

Tipología del edificio: Edificación de dos plantas de altura con uso de MERCADILLO MUNICIPAL

1.- La antigüedad de la EDIFICACIÓN DE DOS PLANTAS DE ALTURA N.º 5 con superficie construida de 1.335,40 m<sup>2</sup> es del año 1980 siendo anterior al 15 de mayo del 1999, donde entró en vigor la Ley 9/1999 de Ordenación del Territorio de Canarias. Y anterior al 5 de MAYO del 2.000, por consiguiente ha caducado el plazo concedido a la administración para el ejercicio de su potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística y el uso pretendido se encuentra entre los autorizados en la zona. ( art. 180 del DL 1/2000 , de 8 de mayo , por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias - Derogado por la Ley 4/2017 ,de 13 de julio , del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias – ahora artículo 361 de la Ley 4/2017 )  
El terreno sobre el que están situadas las edificaciones , no se encuentra en ninguno de los





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

supuestos previstos en el artículo 180.2.b del Decreto 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se Aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Territorio de Canarias y Espacios Naturales - Derogado por la Ley 4/2017 .

### -CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: No se observa

Estructura: Hormigón armado

Cubierta: Cubierta plana

Cerramiento exterior: Fabrica de bloques de hormigón vibrado

Acabado de fachada: Enfoscado de cemento y arena y pintado

Comunicaciones verticales: Se considera suficiente.( escaleras interiores )

Grado de conservación: Bueno

**Calidad del edificio: Atendiendo al nivel de construcción del edificio se considera de CALIDAD MEDIA**

**Estado de conservación del edificio: Atendiendo al nivel de construcción del edificio se considera NORMAL**

### CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

#### -RESUMEN DISTRIBUCIÓN

CUADRO DE SUPERFICIES	
MERCADILLO MUNICIPAL	
Planta baja	Planta alta
Sala de productos elaborados... 229,00m2	Zonas comunes..... 99,50m2
Aseo 1..... 9,40m2	Policía local.....214,00m2
Oficina..... 10,70m2	Cuarto de máquinas..... 7,30m2
Mercadillo..... 227,70m2	Aseo 1..... 8,10m2
Baños..... 25,20m2	Pasillo 1..... 19,90m2
Fregadero..... 1,80m2	Despacho..... 6,40m2
Trastero 1..... 2,40m2	Aseo 2..... 8,20m2
Artesanía..... 112,40m2	Aula 1..... 40,80m2
Cocina..... 37,70m2	Aula 2..... 52,40m2
Almacén..... 5,00m2	Pasillo 2..... 40,00m2
Aseo 2..... 5,70m2	Folclore..... 68,90m2
Trastero 2..... 13,80m2	Almacén instrumentos..... 8,80m2
	Aseo 3..... 6,30m2
Superficie útil..... 680,80m2	Superficie útil..... 580,60m2
Superficie construida..... 712,70m2	Superficie construida .....622,70m2
Superficie útil total.....1.261,40m2	
Superficie construida total.....1.335,40m2	

### TERMINACIONES

Paredes y techos = pintura

Suelos = cerámico

Baños = alicatados cerámico

### -CARPINTERÍA EXTERIOR

#### COMERCIAL - MERCADILLO:

Acrilamiento: Sencillo

Carpintería exterior: Madera pintada en puertas y ventanas de aluminio de baño 1 y cocina en planta baja ( con contraventanas de lamas ) . Resto de ventanas de madera.

Puertas de las casetas de instalaciones en aluminio.

### -CARPINTERÍA INTERIOR

Madera de riga barnizada.

### ANÁLISIS DE MERCADO

#### - OFERTA

El nivel de la oferta de locales de similares características ubicadas en inmuebles con grados de antigüedad en el entorno próximo que se valora es de nivel medio .





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

### - DEMANDA

El nivel de la demanda de locales de similares características ubicadas en el entorno próximo  
El local que se valora es de nivel medio.

### - EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE RE VALORIZACIÓN

La evolución de la oferta y la demanda no prevee una revalorización del inmueble en un cercano futuro

### - DIFERENCIAS ENTRE EL VALOR DE MERCADO Y EL VALOR HIPOTECARIO

El valor de mercado es superior al valor hipotecario.

### DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

#### - CALCULO DE REPERCUSIÓN €/M2

-CALCULO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO ABREVIADO  
NORMATIVA

$$F = VM \times (1-b) - \sum Ci$$

VM = Valor de Mercado a nuevo de la zona.

b = Margen de beneficio del promotor.

Ci = Costes de construcción y otros gastos necesarios considerados.

VM: Valor de mercado

CC: Coste de construcción

GN: Gastos necesarios

GF: Gastos financieros

GP: Gastos de la promoción

BP: Beneficio del promotor

REPERC: Repercusión de suelo

#### - CALCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO (VR) €/M2

-MÉTODO DEL COSTE DE REEMPLAZAMIENTO NETO

USO CONSIDERADO = LOCAL BAR CAFETERIA

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático abreviado normativa.

(2) % Depreciación Física + Depreciación Funcional

#### - MÉTODO DE COMPARACIÓN €/M2

COMPARABLES DE LOCAL ACTIVIDAD BAR CAFETERIA (€/m2)

Nº	TIPO CONSTRUCCIÓN	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE DEL TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO o CANON aplicable (€)	Valor total
1	Año 2021 Bar – Cafetería 'Mercadillo',	Puntallana Tramita: Ayuntamient o de Puntallana	76,74 m2	76,74 m2	355,85 €/mes Duración :12 meses	1.337,58 € suelo + 69.833,40 € construcción = 71.170,98 €
2	Año 2019 Kiosco Bar Parque	Alajeró Tramita: Ayuntamiento	1.279,32 m <sup>2</sup> 151,86 €/m <sup>2</sup>	71,60 m <sup>2</sup> 1.426,61€/m <sup>2</sup>	584,45 €/mes Duración: 3 años	11.193,77 € suelo + 102.144,93 € construcción = 113.338,70 €

Cód. Validación: 9NCGZTA46WDW9XYMQ4G5XYD63  
Verificación: <https://villademazo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 73





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

	Urbano de La Vega, Alajeró Casco, en el Término Municipal de Alajeró.	de aLAlajeró				
3	Año 2021 Kiosco Plaza de la Constitución	La Orotava Tramita: Ayuntamiento de la Villa de la Orotava		51,36 m <sup>2</sup>	450,00 €/mes Duración: 4 años	
4	Año 2018 Kiosco Bar Plaza Benito Padrón	Tramita: Ayuntamiento de la Fontera		49,00 m <sup>2</sup>	270,00 €/mes Duración: 5 años	
5	Año 2022 Kiosco Bar de la Plaza de Alsaca	Tramita: Ayuntamiento de Candelaria		14,41 m <sup>2</sup>	498,46 €/mes Duración: 4 años	
6	Año 2022 Kiosco Bar LA CAJITA en el parque Llano del Alferez	Tramita: Ayuntamiento de los LLanos de Aridane		24,14 m <sup>2</sup>	400,00 €/mes Duración: 10 años	
7	Año 2022 Cantina del complejo deportivo	Tramita: Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife			400,00 €/mes	
8	Año 2018 Kiosco de la Piscina municipal	Tramita: Ayuntamiento Villa de los Silos			150,00 €/mes	

El precio o Canón aplicables de inmuebles comparables utilizados en la homogeneización oscila entre 150,00 euros/mes y 584,45 euros/m<sup>2</sup>.

**Precio medio = 388,59 €/mes**

### CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

De acuerdo con el artículo 22.1d de la Orden ECO 805/2003, " se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble que se trate"

Siguiendo los criterios explicativos que se describen a continuación se procede a homogeneizar los testigos teniendo en cuenta la antigüedad, estado de conservación, calidad de la construcción,





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

afección urbanística , grado de protección del edificio , adecuación funcional , fecha de ofertas y otras características físicas relevantes para dicho fin con respecto al inmueble objeto de este informe , tal y como se detalla a continuación la justificación de cada coeficiente de homogeneización:

### 1 .- HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD :

Corrige el valor de los testigos teniendo en cuenta la antigüedad del bien que se valora , desde la fecha de construcción , o rehabilitación integral , hasta la fecha de la transmisión. Para determinar su valor se aplican los criterios establecidos en la siguiente tabla:

Años	LOCALES ACTIVIDAD BAR CAFETERIA
0-4	1,00
5-9	0,95
10-14	0,90
15-19	0,86
20-24	0,82
25-29	0,79
30-34	0,76
35-39	0,73
40-44	0,70
45-49	0,68
50-54	0,66
55-59	0,64
60-64	0,62
65-69	0,61
70-74	0,60
75-79	0,58

Estos coeficientes se deducen del cuadro de coeficientes que ponderan la antigüedad de la construcción en la Norma 13 de RD 1020/93 de 25 de junio.

### 2.- HOMOGENEIZACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN :

Corrige el valor de los testigos en función de su estado de conservación en comparación con el de bien inmueble que se esta valorando. Para determinar su valor se aplican los criterios establecidos en la siguiente tabla:

Conservación	LOCALES ACTIVIDAD BAR CAFETERIA
NORMAL	1,00
REGULAR	0,90
DEFICIENTE	0,67
RUINOSO	Se valora como parcela de terreno sin edificar

Estos coeficientes se deducen del cuadro de coeficientes que ponderan el estado de conservación de la construcción en la Norma 13 de RD 1020/93 de 25 de junio.

### 3.- HOMOGENEIZACIÓN POR CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN :

Corrige el valor de los testigos en función de la calidad de la construcción en comparación con el de





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

bien inmueble que se esta valorando. Para determinar su valor se aplican los criterios establecidos en la siguiente tabla:

Calidad	LOCALES ACTIVIDAD BAR CAFETERIA
ALTA	1,13
MEDIA	1,00
BAJA	0,87

Estos coeficientes se deducen del cuadro de coeficientes que ponderan la calidad de la construcción en la Norma 13 de RD 1020/93 de 25 de junio.

#### 4.- HOMOGENEIZACIÓN POR AFECCIÓN URBANÍSTICA :

Se corrige el valor en el caso de fincas afectadas por situaciones especies de carácter urbanístico. Para determinar su valor se aplicarán coeficientes que ponderan las siguientes circunstancias:

1.0 ..... fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales

0.80 ..... fincas afectadas por futuros viales , incorrección urbanística , expropiación , reparcelación , compensación o fuera de ordenación por uso. No se aplicará en ningún caso en suelos urbanizables.

Estos valores se fundamentan en la aplicación en el coeficiente M de la Norma 14 del RD 1020/93 de 25 de junio.

#### 5.- HOMOGENEIZACIÓN POR GRADO DE PROTECCIÓN :

Corrige el valor de los testigos en función de fincas incluidas en Catálogos o Planes Especiales de Protección o por formar parte de Conjuntos declarados Históricos – Artísticos. Para determinar su valor se aplican los criterios establecidos en la siguiente tabla:

SIN PROTECCIÓN	1,00	También se aplicará en el caso de que aún estando protegida se permita su demolición total , aún cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares.
PROTECCIÓN INTEGRAL	0,70	La naturaleza de la intervención posible es la conservación , se prmiten obras de restauración , reparación , mantenimiento o consolidación de sus elementos.
PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	0,80	La naturaleza de la intervención posible es el cambio de uso o redistribución.
PROTECCIÓN AMBIENTAL	0,90	La naturaleza de la intervención posible es la renovación por vaciado o sustitución interior incluso la reproducción formal del cerramiento exterior.

Estos valores se fundamentan en la aplicación en el coeficiente L de la Norma 14 del RD 1020/93 de 25 de junio.

#### 6.- HOMOGENEIZACIÓN POR ADECUACIÓN FUNCIONAL :

Se corrige el valor en el caso de construcción , diseño , instalaciones o usos inadecuados que impida o dificulte la obtención de un rendimiento considerado como normal. Para determinar su valor se aplicarán coeficientes que ponderan las siguientes circunstancias:

1.0 ..... fincas diseñadas y construidas adecuadamente al uso que se destinan

0.80 ..... fincas diseñadas y construidas inadecuadamente al uso que se destinan

Estos valores se fundamentan en la aplicación en el coeficiente J de la Norma 14 del RD 1020/93 de 25 de junio.

#### 7.- HOMOGENEIZACIÓN POR UBICACIÓN DEL BIEN :

Se corrige el valor en función d ella ubicación del testigo dentro den edificio del que forma parte en relación con la del bien a valorar. Para determinar su valor se aplicarán coeficientes que ponderan las siguientes circunstancias:

1.0 ..... fincas exteriores y sobre rasante

0.75 ..... fincas interiores

0.75 ..... fincas bajo rasante

0.60 ..... fincas interiores y bajo rasante





## Ayuntamiento de Villa de Mazo

Estos valores se fundamentan en la aplicación en el coeficiente K de la Norma 14 del RD 1020/93 de 25 de junio.

### **VALOR DE MERCADO (€/M2)**

#### 15.4.1.-MÉTODO DE COMPARACIÓN

La Orden ECO/805/2003 , de 27 de marzo , establece en la sección 3ª. Método de comparación , artículo 20. aplicabilidad del método de comparación.

1.El método de comparación será aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles siempre que se cumplan los requisitos que se establecen en el artículo siguiente.

2. En los términos previstos en los artículos 53 ( valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie ) y 54 ( Valoración de concesiones administrativas ) de esta Orden podrá ser aplicado igualmente a la valoración del derecho de superficies y de las concesiones administrativas.

3. Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominan valor por comparación , que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien , y valor por comparación ajustado , que permite determinar su valor hipotecario.

Artículo 21. *Requisitos para la utilización del método de comparación.*

1. Para la utilización del Método de comparación a efectos de esta Orden será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.

b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.

c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

2. Adicionalmente, para la utilización del método de comparación a efectos de lo previsto en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de la presente Orden serán necesarios, los siguientes requisitos:

a) Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.

b) Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.

c) Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

(K): Relación existente entre el Valor de Mercado y el Valor de Reposición Neto (VRN) anteriormente. Dependerá de los valores obtenidos en el estudio de mercado realizado, teniendo en cuenta el grado de similitud entre los inmuebles testados y el inmueble objeto de la tasación.

### **Valoración**

Previo reconocimiento y estudio de los bienes, y en consideración a los precios actuales en el mercado y demás circunstancias que concurren en ellos, y a la vista de las características, ubicación y estado de conservación, y teniendo en cuenta los precios de mercado, el valor en venta del bien sería conforme a la siguiente valoración:

También se ha tenido en cuenta el artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, donde se señala: *Artículo 92. 1. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se registrará, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales. Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto. 2. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes.*







## Ayuntamiento de Villa de Mazo

	SUPERFICIE COMPUTABLE ( M2)	Valor €/m2	VALOR TOTAL (€)
SUELO URBANO DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL	19,84 m2	65 €/ m2	1.289,60 €
EDIFICACIÓN DE MADERA PARA KIOSCO – BAR - CHURRERÍA y EQUIPAMIENTO EN el interior del MERCADILLO MUNICIPAL	19,84 m2	895 €/ m <sup>2</sup>	17.756,80 €
		TOTAL =	19.046,40 €
		6% sobre Valor total artículo 92.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio	1.142,78 €
		Mensualidades ( 12 meses )	95,23 € /mes

En virtud de lo dispuesto en el artículo 92.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que establece que el canon no podrá ser inferior al 6% del valor en venta del bien, que podrá ser mejorado al alza, se fija en la cantidad de **1.142,78 € EUROS ANUALES**, es decir, **95,23 € EUROS MENSUALES**, excluido el IGIC

De lo cual y a los efectos oportunos es cuanto informo técnicamente y doy traslado del presente informe al Concejal Delegado Don Julian Delgado Yanes , a través de la comunicación por el correspondiente expediente electrónico para que se dirija ,supervise e impulse la tramitación que se corresponda , sin perjuicio de mejor opinión fundada en derecho.



