



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARJONA (Jaén)

ASUNTO: INFORME TECNICO PARA LA ADJUDICACION DEL CONTRATO DE CONCESION DE SERVICIOS DE VARIOS QUIOSCOS (7) Y ESTABLECIMIENTO DE HOSTELERIA SIN MUSICA DEL HOGAR DEL JUBILADO

D. ANTONIO RUIZ VERGARA, ARQUITECTO-TECNICO MUNICIPAL DE EXCMO.AYUNTAMIENTO DE ARJONA (JAEN).-

INFORMA

De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la LCSP, el contrato de concesión de servicios se define como aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio. El derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuatro del artículo anterior”.

El apartado 4 del artículo anterior hace referencia al contrato de concesión de obras, en el que por analogía a éste, se establece, que el derecho de explotación, deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de este servicio, abarcando éste el riesgo de demanda o el de suministro o del de ambos. La ley entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real del servicio objeto del contrato y el riesgo de suministro el relativo al suministro de servicios objeto del contrato, en particular el riesgo que asume el contratista de que la prestación a satisfacer de los servicios (en este caso la explotación de los quioscos) no se ajuste a la demanda, en otros términos las previsiones de los adjudicatarios no cumplan sus expectativas.

Esto implica, según el apartado 4 del artículo 14 que, el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que haya incurrido como consecuencia de la explotación de estos servicios que son objeto de concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una explotación real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en la que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.

Código Seguro de Verificación	IV7HGGLMFR7LZRBISM5U4L3COA	Fecha	27/04/2021 10:27:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ANTONIO RUIZ VERGARA		
Url de verificación	https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7HGGLMFR7LZRBISM5U4L3COA	Página	1/4





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARJONA (Jaén)

No hay que olvidar que la pandemia de la enfermedad de COVID-19 ha provocado restricciones en la hostelería por las que la incertidumbre del riesgo operacional es todavía más si cabe, más acusada, circunstancia esta que han de ser tenidas en cuenta por los licitadores.

Por tanto, y a modo de conclusión el pliego de cláusulas administrativas particulares para la adjudicación del contrato de concesión de servicios de varios quioscos (7) y establecimiento de hostelería sin música (cafetería) del hogar del jubilado, por procedimiento abierto; ha de implicar que el riesgo operacional del contratista recae sobre éste, de conformidad con lo establecido en el artículo 285.1 c) de la LCSP, por la tipología de la explotación por ser establecimientos de hostelería.

De acuerdo con el valor estimado de mercado y de los aprovechamientos especiales del dominio público local, los canon que se pueden establecer por cada uno de los quioscos son los siguientes, una vez descritos los mismos con sus características físicas:

1.- Quiosco núm. 1 situado en el Paseo General Muñoz Cobo: Destinado a la venta de helados y chucherías.

Está construido con fábrica de ladrillo visto y aplacado de azulejos, con unos ventanales abatibles para atender al público. Tienen una superficie construida de 6,50 m² y consta de espacio con barra a la calle para atención al público.

Canon: 80,00 €/temporada

2.- Quiosco núm. 2 situado en el Paseo General Muñoz Cobo: Destinado a la venta de comidas y bebidas.

Está construido con fábrica de ladrillo visto y aplacado de azulejos, con unos ventanales abatibles para atender al público. Tiene una superficie construida de 19,40 m² y consta de espacio con barra a la calle para atención al público, cocina para preparación de tapas y un aseo con un inodoro y lavabo con entrada independiente desde la vía pública.

Canon: 750,00 €/temporada

3.- Quiosco núm. 3 situado en el Paseo General Muñoz Cobo: Destinado a la venta de comidas y bebidas.

Código Seguro de Verificación	IV7HGGLMFR7LZRBISM5U4L3COA	Fecha	27/04/2021 10:27:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ANTONIO RUIZ VERGARA		
Url de verificación	https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7HGGLMFR7LZRBISM5U4L3COA	Página	2/4





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARJONA (Jaén)

Está construido con fábrica de ladrillo visto y aplacado de azulejos, con unos ventanales abatibles para atender al público. Tiene una superficie construida de 19,40 m² y consta de espacio con barra a la calle para atención al público, cocina para preparación de tapas y un aseo con un inodoro y lavabo con entrada independiente desde la vía pública.

Canon: 750,00 €/temporada

4.- Quiosco núm. 4 situado en el Paseo General Muñoz Cobo: Destinado a la venta de comidas y bebidas.

Está construido con fábrica de ladrillo visto y aplacado de azulejos, con unos ventanales abatibles para atender al público. Tiene una superficie construida de 19,40 m² y consta de espacio con barra a la calle para atención al público, cocina para preparación de tapas y un aseo con un inodoro y lavabo con entrada independiente desde la vía pública.

Canon: 750,00 €/temporada

5.- Quiosco núm. 5 situado en el Paseo General Muñoz Cobo: Destinado a la venta de comidas y bebidas.

Está construido con fábrica de ladrillo visto y aplacado de azulejos, con unos ventanales abatibles para atender al público. Tiene una superficie construida de 19,40 m² y consta de espacio con barra a la calle para atención al público, cocina para preparación de tapas y un aseo con un inodoro y lavabo con entrada independiente desde la vía pública.

Canon: 750,00 €/temporada

6.- Quiosco núm. 6 situado en el Parque General Morales: Destinado a la venta de comidas y bebidas.

Está construido con fábrica de ladrillo enfoscado con unos ventanales abatibles para atender al público. Tiene una superficie construida de 48,00 m² y consta de espacio con barra a la calle para atención al público y con cocina alicatada.

7.- Quiosco situado en el Paseo de Andalucía: Destinado a la venta de comidas y bebidas, con una superficie de 60,62 m² en una sola planta de forma hexagonal, con el siguiente desglose de dependencias y superficie útil construida:

Código Seguro de Verificación	IV7HGGLMFR7LZRBISM5U4L3COA	Fecha	27/04/2021 10:27:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ANTONIO RUIZ VERGARA		
Url de verificación	https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7HGGLMFR7LZRBISM5U4L3COA	Página	3/4





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARJONA (Jaén)

- Zona al público, con una superficie de 16,23 m2
- Aseos de hombre y mujer y minusválidos, con una superficie de 9,71 m2
- Almacén, con una superficie de 4,10 m2
- Cocina, con una superficie de 10,37 m2
- Barra, con una superficie de 7,00 m2

Canon: 1.250,00 €/temporada

8.- Cafetería del Hogar del Jubilado:

El servicio de Cafetería, se encuentra en el edificio del Hogar del Jubilado de Arjona con emplazamiento en calle Profesor Laguna, S/N.

Canon: 250,00 €/temporada

Y para que conste, firma el presente informe en Arjona, a fecha firma electrónica

EL TÉCNICO MUNICIPAL

Fdo.: Antonio Ruíz Vergara

Código Seguro de Verificación	IV7HGGLMFR7LZRBISM5U4L3COA	Fecha	27/04/2021 10:27:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ANTONIO RUIZ VERGARA		
Url de verificación	https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7HGGLMFR7LZRBISM5U4L3COA	Página	4/4

