



Expediente n.º: 98/2026

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES CONCESIÓN DEMANIAL DE USO PRIVATIVO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL BAR Y TERRAZA DE LA PISCINA MUNICIPAL

1. Objeto de la concesión

1.1. Constituye el objeto del presente Pliego el otorgamiento, en régimen de concurrencia, de una concesión administrativa de uso privativo de bien de dominio público para la explotación del bar ubicado en el recinto de la piscina municipal, incluyendo una terraza de exterior anexa (40 m2 zona techada; 230 m2 zona sin techar) destinada igualmente a la actividad de hostelería.

1.2. La concesión habilita al adjudicatario para el uso exclusivo del bien durante el plazo concesional, sin transmisión de la propiedad ni alteración de la naturaleza demanial.

1.3. La concesión se otorga a riesgo y ventura del concesionario, quien asume íntegramente la gestión económica de la actividad, sin que exista garantía municipal de ingresos mínimos ni derecho a compensación por eventual falta de rentabilidad.

2. Naturaleza jurídica y régimen aplicable

2.1. La presente relación jurídica tiene naturaleza de concesión demanial de uso privativo, quedando excluida del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, conforme a lo dispuesto en su artículo 9.1.

2.2 No obstante, el procedimiento de adjudicación se ajustará a los principios de publicidad, transparencia, objetividad, igualdad y no discriminación, de conformidad con los principios generales que rigen la actuación administrativa.

2.3. Se rige por:

Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, RD 1372/1986 (RBEL).

Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).

Normativa patrimonial autonómica aplicable.

Ordenanzas municipales.

Normativa sectorial aplicable (sanitaria, consumo, ruidos, espectáculos, seguridad, etc.).



3. Duración y prórroga

3.1. Duración inicial. La concesión tendrá una duración inicial de tres (3) años, computada desde la fecha que se determine en el acuerdo de adjudicación/otorgamiento y, en su caso, desde el acta de entrega o puesta a disposición efectiva del bien.

3.2. Prórroga. Se prevé la posibilidad de prórroga por un periodo máximo adicional de tres (3) años, mediante acuerdo expreso del órgano competente, siempre que:

- a) el concesionario haya cumplido adecuadamente sus obligaciones,
- b) se mantenga el interés público en la continuidad de la explotación,
- c) y no concurra causa de resolución o extinción.

3.3. No automatismo. La prórroga no será automática ni generará derecho adquirido, debiendo tramitarse y acordarse expresamente antes de la finalización del periodo inicial.

3.4. Prohibición de duración indefinida. En ningún caso podrá otorgarse concesión por tiempo indefinido, conforme al régimen general de las concesiones demaniales.

4. Canon concesional

4.1. Canon. El concesionario abonará al Ayuntamiento un canon total, como contraprestación por el uso privativo del bien de dominio público.

4.2. Canon mínimo y mejora al alza. Se establece un canon mínimo de tres mil (3000) euros anuales, que podrá ser mejorado al alza por los licitadores conforme a los criterios de adjudicación.

4.3. Devengo y forma de pago. El canon se fija con carácter anual, debiendo abonarse por el concesionario en cada uno de los años de vigencia de la concesión. El pago se realizará mediante ingreso en la cuenta bancaria municipal que se indique, como máximo el día 1 de Junio de cada anualidad.

4.4. Actualización. El canon podrá actualizarse conforme al IPC u otro índice objetivo que se señale, aplicándose la actualización en los términos previstos en el pliego/título.

4.5. Impago. El impago del canon tendrá la consideración de incumplimiento grave y podrá determinar la extinción/resolución de la concesión, de conformidad con el régimen patrimonial aplicable y lo previsto en el propio pliego.

4.6. Naturaleza no tributaria. El canon tiene naturaleza de ingreso derivado de la utilización privativa del dominio público (contraprestación patrimonial), sin perjuicio de



los tributos o tasas que, en su caso, pudieran corresponder por la actividad conforme a la normativa sectorial y ordenanzas municipales.

5. Gastos, suministros y tributos

5.1 Todos los gastos derivados de la explotación del establecimiento serán íntegramente por cuenta del adjudicatario, sin que pueda repercutirse coste alguno al ayuntamiento por este concepto. En particular, serán a cargo del concesionario:

- a) Los suministros de electricidad, agua, gas y cualesquiera otros necesarios para el funcionamiento del establecimiento.
- b) Las tasas municipales que pudieran resultar exigibles por la actividad desarrollada.
- c) Las licencias, autorizaciones administrativas o comunicaciones previas necesarias para el ejercicio de la actividad.
- d) Los tributos estatales, autonómicos o locales derivados de la explotación.
- e) Los gastos de personal, seguridad social y prevención de riesgos laborales.
- f) Los costes de limpieza, mantenimiento ordinario, reposición de pequeño material y conservación del mobiliario y equipamiento.

5.2 El Ayuntamiento no asumirá ningún coste directo ni indirecto vinculado a la actividad económica desarrollada por el concesionario, ni responderá frente a terceros por las obligaciones derivadas de la explotación.

6. Prohibición de cesión y subcontratación

6.1 La concesión tiene carácter personalísimo en cuanto a la persona del adjudicatario y se otorga en atención a su solvencia, experiencia y oferta presentada.

6.2 Queda expresamente prohibida la cesión total o parcial de la concesión, así como cualquier forma de transmisión del título concesional sin autorización expresa y previa del ayuntamiento.

Asimismo, no podrá encomendarse a tercero la gestión integral de la actividad, debiendo el concesionario explotar directamente el establecimiento.

No obstante, se permitirán, contratos auxiliares o de servicios instrumentales (suministros, mantenimiento técnico puntual, asesoramiento...) siempre que no impliquen sustitución en la titularidad ni en la gestión efectiva de la explotación.

6.3 El incumplimiento de esta cláusula tendrá la consideración de incumplimiento muy grave y podrá dar lugar a la resolución de la concesión.

7. Requisitos de aptitud y capacidad

7.1 Podrán concurrir a la licitación las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incursas en prohibición



legal para contratar con la administración o para obtener concesiones sobre bienes de dominio público.

7.2 Las personas jurídicas deberán acreditar que su objeto social guarda relación directa con la actividad de hostelería o restauración.

7.3 Los empresarios individuales deberán encontrarse dados de alta en el régimen fiscal y de seguridad social correspondiente a la actividad.

7.4 No podrán participar en la licitación aquellas personas físicas o jurídicas que mantengan deudas de carácter tributario o de derecho público con el Ayuntamiento de Cazalegas, salvo que se encuentren debidamente aplazadas, fraccionadas o suspendidas conforme a la normativa aplicable.

8. Requisitos para el ejercicio de la actividad

8.1 Los licitadores deberán reunir las condiciones necesarias para el ejercicio de la actividad de hostelería objeto de la presente concesión. En particular deberán:

- a) Estar dados de alta en la actividad económica correspondiente.
- b) Cumplir la normativa sanitaria y de manipulación de alimentos aplicable.
- c) Disponer de seguro de responsabilidad civil adecuado a la actividad desarrollada.
- d) Acreditar experiencia mínima de tres años en la gestión o explotación de establecimientos de hostelería, con el fin de garantizar una adecuada prestación del servicio en un espacio público frecuentado por familias y menores.

8.2 La acreditación de estos extremos podrá realizarse mediante contratos, certificados de empresa, alta en actividades económicas, vida laboral o cualquier otro medio válido en derecho que permita verificar la experiencia o el cumplimiento de los requisitos exigidos.

8.3 Asimismo, los licitadores deberán disponer de capacidad económica suficiente para asumir los gastos derivados de la explotación del establecimiento (suministros, personal, mantenimiento, tributos y demás obligaciones inherentes a la actividad). A estos efectos, el Ayuntamiento podrá requerir al adjudicatario propuesto la aportación de documentación acreditativa de dicha capacidad económica, tales como certificación bancaria, declaración responsable o documentación equivalente.

9. Presentación de proposiciones

9.1 El plazo de presentación de proposiciones será de veinte (20) días naturales, contados a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el Boletín de la Provincia. A estos efectos, se considerarán días naturales todos los del calendario, incluidos sábados, domingos y festivos. Si el último día del plazo fuera inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.



9.2 Las proposiciones se presentarán por medios electrónicos. La documentación se estructurará en sobres diferenciados:

Sobre A: Documentación administrativa

Sobre B: Oferta económica y criterios valorables.

9.3 La presentación de proposición supone la aceptación incondicionada del presente pliego.

10. Criterios de adjudicación

10.1. Principios generales: La adjudicación se realizará en régimen de concurrencia, conforme a los principios de publicidad, transparencia, objetividad, igualdad y no discriminación, seleccionándose la oferta económicamente más ventajosa para el interés público municipal, atendiendo a los criterios establecidos en esta cláusula y a las condiciones de la concesión.

Los criterios se vinculan al objeto de la concesión (explotación del bar y terraza de la piscina municipal) y se configuran de modo que permitan una valoración comparable, verificable y controlable, evitando márgenes de discrecionalidad indebidos.

10.2. Puntuación total: La puntuación máxima será de 100 puntos, distribuida del modo siguiente:

A) Canon ofertado (hasta 60 puntos)

B) Proyecto de explotación y mejoras: hasta 25 puntos.

C) Experiencia adicional acreditada: hasta 10 puntos.

D) Medidas de empleo y responsabilidad social: hasta 5 puntos.

A) Canon ofertado (hasta 60 puntos)

Objeto: mejorar al alza el canon mínimo fijado en el pliego.

Se otorgará la máxima puntuación (60 puntos) a la oferta que presente el mayor canon.

El resto de ofertas se valorarán proporcionalmente conforme a la siguiente fórmula:

$P = 60 * (\text{Oferta} / \text{Oferta más alta})$

No se admitirán ofertas por debajo del canon mínimo fijado en el pliego (serán excluidas).

Si la Mesa apreciara que alguna oferta pudiera resultar manifiestamente inviable o comprometerla correcta explotación del servicio, podrá requerir aclaraciones al licitador antes de formular propuesta de adjudicación.

B) Proyecto de explotación y mejoras (hasta 25 puntos)

Objeto: valorar la propuesta de gestión del servicio, mantenimiento/limpieza e inversiones/mejoras compatibles con el destino del bien.

Se valorará mediante juicio de valor, en base a una memoria/proyecto (máx. 2 páginas) que incluya, como mínimo:



a) Organización del servicio y atención al público (0-10 puntos). Descripción del funcionamiento, orientación de oferta/carta (si se aporta), tiempos de servicio, medidas de atención a familias/usuarios y coherencia con el uso público de la instalación, así como, en su caso, propuestas de dinamización o actividades complementarias compatibles con el carácter familiar y el uso público de la instalación.

b) Mantenimiento, limpieza, higiene y gestión de residuos (0-10 puntos). Rutinas y periodicidad, control sanitario básico, gestión de residuos, control de plagas y medidas preventivas de seguridad.

c) Mejoras y equipamiento (0-5 puntos). Aportación/mejora de mobiliario y equipamiento no fijo (especialmente terraza), elementos de sombreado y mejoras estéticas reversibles. Las actuaciones fijas, en su caso, quedarán condicionadas a autorización municipal previa.

C) Experiencia adicional (hasta 10 puntos)

Objeto: premiar experiencia superior al mínimo exigido en solvencia técnica (sin duplicar requisitos).

0 puntos: si solo se acredita el mínimo exigido.

Hasta 10 puntos: según baremo objetivo.

Propuesta de baremo (objetivo y simple):

2 puntos por cada año completo adicional de experiencia acreditada en explotación/gestión de establecimiento de hostelería, en los últimos 8 años, hasta un máximo de 10 puntos.

Acreditación: contratos, certificados, vida laboral/alta autónomos, o documentación equivalente verificable.

La experiencia adicional no constituye requisito de participación ni causa de exclusión, sino únicamente un criterio de valoración de las ofertas.

D) Medidas de empleo (hasta 5 puntos)

Se valorará (0 a 5 puntos) un Plan de empleo que incluya:

Difusión local de ofertas (0-5 puntos): Compromiso de publicar ofertas en: tablón municipal/sede electrónica/canal municipal de empleo.

10.3 Empates: En caso de empate en la puntuación total, el desempate se resolverá por este orden:

Mayor puntuación en canon.

Mayor puntuación en proyecto de explotación (apartado B).

Mayor puntuación en experiencia (apartado C).

Sorteo público, dejando constancia en acta.

11. Mesa u órgano de valoración

11.1 La valoración de las ofertas corresponderá a una mesa designada al efecto, cuya composición garantizará imparcialidad y competencia técnica.

La mesa procederá a:



Apertura del sobre A
Verificación de la documentación administrativa.
Apertura y valoración del sobre B.
Propuesta de adjudicación motivada.

11.2 De cada sesión se levantará acta.

12. Adjudicación

12.1 La adjudicación se efectuará mediante Resolución de Alcaldía, motivada y conforme a la propuesta formulada por la mesa.

12.2 Previamente a la adjudicación definitiva, se requerirá al licitador propuesto:

- a) Acreditación definitiva de requisitos.
- b) Constitución de garantía.
- c) Acreditación del seguro exigido.

12.3 La resolución se notificará a todos los licitadores.

13. Garantía definitiva

13.1. El adjudicatario deberá constituir, con carácter previo a la formalización de la concesión, garantía definitiva por importe equivalente al 10 % del canon anual adjudicado.

La garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas legalmente admitidas y deberá mantenerse vigente durante toda la duración de la concesión.

En caso de prórroga, deberá ajustarse, en su caso, al canon vigente.

13.2. La garantía responderá de:

- a) El pago del canon.
- b) El cumplimiento de las obligaciones esenciales.
- c) Los daños que pudieran causarse al bien demanial.
- d) Las penalidades que, en su caso, se impongan.

13.3. La garantía podrá incautarse total o parcialmente en caso de incumplimiento, previa tramitación del correspondiente expediente con audiencia del interesado.

La devolución se efectuará una vez finalizada la concesión, comprobado el correcto estado de las instalaciones y el cumplimiento íntegro de las obligaciones.

14. Seguros

14.1 El concesionario deberá mantener vigente durante toda la concesión un seguro de responsabilidad civil obligatorio y de daños.



14.2 El Seguro cubrirá daños personales, materiales y perjuicios económicos causados a terceros derivados de la actividad.

14.3 La póliza deberá mantenerse actualizada y aportarse justificante anual de vigencia.

15. Obligaciones esenciales

15.1 Tendrán carácter de obligación esencial:

- a) El pago puntual del canon.
- b) La explotación directa del establecimiento.
- c) Cumplimiento del horario mínimo durante la temporada.
- d) Seguro vigente.
- e) La conservación y mantenimiento del bien.
- f) La prohibición de cesión.
- g) El trato correcto y la calidad del producto que se presta.

15.2 El incumplimiento de estas obligaciones podrá dar lugar a la resolución de la concesión.

16. Régimen de inspección y penalidades

16.1. El Ayuntamiento podrá realizar cuantas actuaciones de inspección estime necesarias para verificar el cumplimiento del título concesional, del presente Pliego y de la normativa aplicable, pudiendo requerir la exhibición de documentación (seguro, licencias, justificantes de pago del canon, etc.). Todo ello sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones.

16.2. El régimen de penalidades tiene naturaleza concesional y se establece sin perjuicio del régimen sancionador previsto en las ordenanzas municipales y normativa sectorial. Los incumplimientos se clasifican en leves, graves y muy graves.

Incumplimientos leves

- a) Deficiencias puntuales de limpieza u orden.
- b) Incumplimientos menores de mantenimiento.
- c) Falta no reiterada de información obligatoria.
- d) Penalidad: apercibimiento o multa hasta 300 euros.

Incumplimientos graves

- a) Incumplimiento del horario mínimo sin causa justificada.
- b) Falta de mantenimiento que afecte a higiene, seguridad o imagen del recinto.
- c) Incumplimiento de obligaciones esenciales subsanables.
- d) No mantener vigente el seguro de responsabilidad civil tras requerimiento.
- e) Penalidad: multa de 301 a 1.000 euros y/o imposición de medidas correctoras.



Incumplimientos muy graves

- a) Impago del canon en los términos establecidos.
- b) Cesión o explotación por tercero sin autorización.
- c) Reiteración de incumplimientos graves.
- d) Actividades no autorizadas que afecten al dominio público o a la seguridad.
- e) Obstrucción a la labor inspectora.
- f) Penalidad: multa de 1.001 a 2.000 euros y/o resolución de la concesión.

16.3. La imposición de penalidades requerirá:

- a) Incoación por el órgano competente.
- b) Trámite de audiencia al concesionario.
- c) Resolución motivada.

16.4. El Ayuntamiento podrá requerir la subsanación inmediata de deficiencias. En caso de incumplimiento, podrá proceder a ejecución subsidiaria a costa del concesionario.

16.5. Las penalidades serán compatibles con la exigencia de indemnización por daños, la incautación de la garantía y, en su caso, la resolución de la concesión.

17. Extinción y resolución

17.1. La concesión se extinguirá por caducidad al vencimiento del plazo concesional, incluida la prórroga si se hubiere acordado expresamente, sin necesidad de requerimiento previo, procediéndose a la reversión/entrega del bien conforme a la cláusula 22.

17.2. Causas de extinción y resolución: Además de la caducidad, la concesión se extinguirá por las causas previstas en la legislación patrimonial y en el presente pliego. En particular, se considerarán causas:

- a) Mutuo acuerdo.
- b) Rescate por razones de interés público, previa indemnización cuando proceda.
- c) Impago del canon o incumplimiento grave de obligaciones esenciales (pago canon, seguro, explotación directa, prohibición de cesión, mantenimiento, horario mínimo en temporada).
- d) Desaparición del bien o imposibilidad sobrevenida del aprovechamiento.
- e) Desafectación del bien (con los efectos y liquidación que correspondan).
- f) Fallecimiento o incapacidad del concesionario persona física, o extinción de la personalidad jurídica.
- g) Cesión/transmisión no autorizada, o sustitución material del gestor sin autorización (causa muy grave).
- h) Cualesquiera otras previstas en este pliego o en las condiciones particulares del título concesional.



17.3. Rescate por interés público: El Ayuntamiento podrá acordar el rescate anticipado de la concesión cuando concurren circunstancias sobrevenidas de interés público debidamente. Conforme al régimen patrimonial, el rescate conllevará la indemnización del perjuicio material efectivamente causado por la extinción anticipada, en los términos que correspondan y se acrediten, sin incluir lucro cesante hipotético no probado.

17.4. Resolución por incumplimiento: procedimiento

- a) Iniciación de expediente por Alcaldía con identificación de hechos.
- b) Audiencia al concesionario.
- c) Propuesta de resolución (Secretaría-Intervención).
- d) Resolución motivada (Alcaldía) declarando, en su caso, la resolución, con efectos sobre garantía, penalidades, daños y lanzamiento.

17.5. Efectos de la resolución:

- a) Pérdida del derecho de uso y obligación de desalojo.
- b) Incautación total o parcial de la garantía si procede por daños/impagos.
- c) Liquidación de obligaciones pendientes (canon devengado, suministros, daños).
- d) Reversión del bien en los términos de la cláusula 22.

Posible lanzamiento por la Corporación si no se entrega voluntariamente.

18. Reversión

A la finalización de la concesión, el concesionario deberá entregar el bien libre de cargas, ocupantes y en correcto estado de conservación. Entregará las llaves del local. Se levantará acta de recepción, en la que se hará constar el estado de las instalaciones. Las mejoras realizadas, cuando estén autorizadas y sean inseparables del bien, revertirán gratuitamente al Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

El Alcalde

D. Francisco Javier Blanco Guerro

DOCUMENTO FIRMANDO ELECTRONICAMENTE

