

**Expediente:** 127B/2025 GEST.7193/2025

**Contrato:** CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEMANIAL (USO PRIVATIVO) CONTRATO DE CONCESIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DEL HOTEL MUNICIPAL "PALACETE DEL CORREGIDOR"

**Asunto:** Informe valoración criterios de adjudicación sujetos a juicio de valor.

## 1.- OBJETO DEL INFORME

El presente informe tiene por objeto proceder a la **valoración técnica de las memorias presentadas por las entidades licitadoras** en el procedimiento de concesión administrativa demanial para la explotación del establecimiento hotelero municipal "PALACETE DEL CORREGIDOR", de conformidad con los **criterios evaluables mediante juicio de valor establecidos en el pliego**.

Las ofertas analizadas corresponden a:

- Empresa DELEITE GESTION S.L con CIF nº B92261007
- Empresa PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L con CIF nº B22457949.

La valoración se realiza exclusivamente respecto de los criterios técnicos cualitativos establecidos en el pliego.

## 2.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

De conformidad con la cláusula 24 del Pliego de condiciones jurídico económico administrativas y técnicas del pliego de cláusulas, los criterios evaluables mediante juicio de valor son los siguientes:

Criterio	Puntuación máxima
5.1 Programa de Explotación	30 puntos
5.2 Programa de Mantenimiento y Conservación	10 puntos
5.3 Plan de Promoción Turística	9 puntos
<b>TOTAL</b>	<b>49 puntos</b>

La valoración de las memorias técnicas se ha realizado atendiendo a los **principios de objetividad, transparencia e igualdad de trato entre licitadores**, conforme a lo previsto en la normativa de contratación del sector público y a la doctrina reiterada de los tribunales administrativos de contratación.

A estos efectos:

- La evaluación se ha basado **exclusivamente en el contenido de las memorias presentadas por los licitadores**.
- Las puntuaciones asignadas responden al **grado de desarrollo, concreción y calidad técnica de las propuestas** respecto de cada



criterio establecido en el pliego.

- La valoración se ha efectuado **de forma comparativa entre las ofertas presentadas**, ponderando las fortalezas y debilidades relativas de cada propuesta.

De acuerdo con la doctrina consolidada de los tribunales administrativos de contratación, la discrecionalidad técnica de la Administración en la valoración de criterios cualitativos no es arbitraria, sino que se encuentra sujeta a la debida motivación, la cual queda reflejada en el presente informe.

### 3.- VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

#### 3.1.- PROGRAMA DE EXPLOTACIÓN (HASTA 30 PUNTOS)

El licitador deberá presentar un plan operativo detallado que contemple:

- Modelo de gestión hotelera con definición de usos, actividades y servicios, alineado con estándares de calidad propios de establecimientos de dos/tres estrellas.
- Propuesta tarifaria justificada, indicando rangos máximos y mínimos por tipología de habitación y ocupación.
- Servicios de restauración previstos, formatos gastronómicos y actividades complementarias que enriquezcan la experiencia del huésped y refuercen la oferta turística.
- Plan de comercialización orientado a mercados nacionales e internacionales, incluyendo canales de venta online, acuerdos con operadores, integración en plataformas y estrategias de posicionamiento digital.
- Principios de gestión y actividades específicas para garantizar la satisfacción del cliente, la rentabilidad y la integración en la oferta turística del destino.

Se valorarán especialmente las propuestas que incorporen estrategias de desestacionalización y acciones para atraer segmentos turísticos emergentes o de alto poder adquisitivo.

DELEITE GESTION S.L	PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L
<p>La memoria presentada propone un modelo de hotel boutique de pequeño formato, orientado a turismo experiencial y escapadas de bienestar.</p> <p>Destacan los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● definición clara del posicionamiento del establecimiento dentro del segmento de hoteles con encanto</li> <li>● propuesta gastronómica basada en producto local y kilómetro cero</li> <li>● integración con actividades turísticas del destino (naturaleza, gastronomía y buceo)</li> </ul>	<p>La propuesta plantea un modelo de explotación altamente digitalizado, basado en sistemas automatizados de gestión hotelera, integración tecnológica de plataformas de reservas y control operativo mediante herramientas digitales.</p> <p>Entre los aspectos más destacables se encuentran:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● implantación de sistema PMS integrado con channel manager y motor de reservas</li> <li>● estrategia de revenue management con indicadores de rendimiento</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>● estrategia de comercialización basada en canales online y agencias especializadas</li> <li>● paquetes turísticos orientados a escapadas de fin de semana y turismo wellness.</li> </ul> <p>No obstante, el documento presenta menor desarrollo en el análisis de mercado y en la planificación detallada del revenue management, así como en determinados aspectos operativos del modelo de explotación.</p>	<p>hotelero</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● comercialización multicanal con fuerte presencia digital</li> <li>● estrategia específica de captación de segmentos como turismo sénior, teletrabajo y turismo deportivo</li> <li>● sistema de seguimiento mediante indicadores de gestión y control de calidad.</li> </ul> <p>Como aspecto a considerar, el modelo se basa en una estructura operativa con menor presencia de personal, lo que podría limitar ciertos servicios presenciales para determinados perfiles de clientes. No obstante, la propuesta presenta un alto nivel de desarrollo técnico y operativo.</p>
<p><b>Puntuación asignada: 24 puntos</b></p>	<p><b>Puntuación asignada: 28 puntos</b></p>

#### CHECKLIST DE EVALUACIÓN:

Esta matriz sirve para justificar internamente cómo se han ponderado las memorias y demuestra que la valoración no ha sido arbitraria.

ASPECTO EVALUADO	DELEITE GESTION S.L	PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L
Definición del modelo de gestión hotelera	Adecuado	Muy desarrollado
Segmentación de mercado	Correcta	Amplia y diversificada
Política tarifaria	Justificada	Avanzada con revenue management
Oferta de servicios	Gastronomía y wellness	Automatización y servicios digitales
Estrategia de comercialización	Multicanal básica	Multicanal con herramientas digitales
Estrategias de desestacionalización	Escapadas y wellness	Senior, teletrabajo, turismo deportivo
Indicadores de gestión	Limitados	Amplio sistema KPI

#### ANÁLISIS COMPARATIVO:

Ambas propuestas presentan modelos de explotación adecuados para el establecimiento hotelero objeto de concesión.

La Licitadora **DELEITE GESTION S.L** plantea un modelo de hotel boutique orientado a turismo experiencial, con especial énfasis en la oferta gastronómica y la integración con actividades turísticas del entorno.



Por su parte, la licitadora **PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L** propone un modelo de gestión basado en la digitalización de los procesos operativos y la integración tecnológica de los sistemas de gestión hotelera, incorporando herramientas avanzadas de comercialización, revenue management y control de indicadores de rendimiento.

En términos comparativos, la propuesta de la licitadora **PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L** presenta mayor grado de desarrollo técnico en la planificación operativa, la gestión de la comercialización y el control de resultados, lo que justifica la asignación de una puntuación ligeramente superior.

No obstante, la propuesta de la Licitadora **DELEITE GESTION S.L** presenta un planteamiento coherente y adecuado, por lo que obtiene una valoración elevada dentro del rango previsto.

### 3.2.- PROGRAMA DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN (HASTA 10 PUNTOS)

Este criterio evalúa la planificación del mantenimiento del establecimiento, las inversiones previstas y el sistema de conservación de las instalaciones a lo largo de la duración de la concesión.

El licitador presentará un Programa de Mantenimiento en el que se detallará un modelo tal que proporcione un grado de garantía de cara al correcto mantenimiento y conservación del Hotel, detallando los siguientes conceptos:

- Plan de Inversiones previstas para la modernización, mejora, conservación y reparación del Hotel a lo largo de la vida del contrato, indicando fechas y estimación económica, así como características técnicas y cualesquiera otros aspectos relevantes para la valoración de las ofertas.
- Un proceso funcional de conservación, que abarque los diversos aspectos e individualidades de las diferentes instalaciones y espacios incluidos en el hotel.

DELEITE GESTION S.L	PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L
<p>El programa presentado incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● plan de mantenimiento preventivo para instalaciones</li> <li>● sistema de control de incidencias</li> <li>● inventario de equipamientos y reposición</li> <li>● actuación de mejora de accesibilidad mediante sustitución de bañeras por duchas accesibles en varias habitaciones, inversión inicial estimada de 22.500 euros.</li> </ul>	<p>La propuesta presenta un programa de mantenimiento estructurado y detallado, incluyendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● planificación diferenciada de mantenimiento preventivo, correctivo y legal</li> <li>● cronograma de actuaciones con periodicidades mensuales, trimestrales, semestrales y anuales</li> <li>● sistema digital de registro de mantenimiento</li> </ul>



<p>El programa presenta estructura adecuada, aunque el detalle de inversiones a largo plazo resulta limitado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● control energético mediante sistemas domóticos</li> <li>● medidas específicas de conservación del inmueble.</li> </ul> <p>El documento presenta un alto grado de planificación técnica y detalle estructurado de las inversiones a realizar.</p>
<p><b>Puntuación asignada: 7 puntos</b></p>	<p><b>Puntuación asignada: 8,5 puntos</b></p>

#### CHECKLIST DE EVALUACIÓN:

Esta matriz sirve para justificar internamente cómo se han ponderado las memorias y demuestra que la valoración no ha sido arbitraria.

ASPECTO EVALUADO	DELEITE GESTION S.L	PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L
Plan de mantenimiento preventivo	Correcto	Detallado
Plan de mantenimiento correctivo	Básico	Completo
Cronograma de actuaciones	Parcial	Completo
Sistema de registro de incidencias	Incluido	Digitalizado
Plan de inversiones	Limitado	Muy detallado
Conservación del inmueble	Adecuada	Muy detallada

#### ANÁLISIS COMPARATIVO:

Ambas empresas presentan programas de mantenimiento adecuados que contemplan actuaciones preventivas y correctivas sobre las instalaciones del establecimiento.

La Empresa licitadora **DELEITE GESTION S.L** incorpora un plan de mantenimiento funcional con previsión de actuaciones sobre las instalaciones principales y una inversión inicial destinada a mejoras de accesibilidad en las habitaciones.

La Empresa licitadora **PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L**, sin embargo, presenta un programa de mantenimiento más detallado, incluyendo:

- planificación temporal de actuaciones
- diferenciación entre mantenimiento preventivo, correctivo y legal
- cronograma de revisiones periódicas.
- sistema digital de registro de mantenimiento.



Por ello, se considera que la propuesta de la Empresa **PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L** presenta mayor nivel de detalle y planificación técnica, lo que justifica la puntuación superior.

### 3.3.- PLAN DE PROMOCIÓN DEL HOTEL (HASTA 9 PUNTOS)

Este criterio evalúa el grado de integración del establecimiento en la estrategia turística del destino, las acciones promocionales propuestas, las sinergias con recursos turísticos locales y los mecanismos de medición de resultados.

Subcriterios de valoración:

Subcriterio	Descripción	Puntuación máxima
3.1. Integración con la estrategia turística local	Se valorará la coherencia del plan con la estrategia de promoción turística del municipio, su alineación con las líneas de actuación del Patronato Municipal de Turismo y la integración con campañas institucionales.	Hasta 3 puntos
3.2. Acciones de promoción innovadoras y multicanal	Se evaluará la propuesta de acciones promocionales concretas y calendarizadas que utilicen herramientas digitales, marketing experiencial, posicionamiento SEO/SEM, redes sociales y canales especializados.	Hasta 2,5 puntos
3.3. Sinergias con recursos y productos turísticos locales	Se puntuará la capacidad del plan para vincular el hotel con productos y recursos turísticos del destino (patrimonio, gastronomía, buceo, naturaleza, actividades náuticas, etc.) y generar experiencias integradas.	Hasta 2 puntos
3.4. Medición de resultados e impacto esperado	Se valorará la existencia de objetivos cuantificables (incremento de reservas, mejora de la ocupación, desestacionalización, notoriedad de marca) y de indicadores claros de seguimiento y evaluación.	Hasta 1,5 puntos

#### 3.3.1 INTEGRACIÓN CON LA ESTRATEGIA TURÍSTICA LOCAL (HASTA 3 PUNTOS)

DELEITE GESTION S.L	PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L
<p>La propuesta incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● alineación con la estrategia turística de la Costa Tropical</li> <li>● promoción del patrimonio local</li> <li>● participación en iniciativas institucionales</li> <li>● colaboración con el Patronato de Turismo.</li> </ul> <p>La integración con productos turísticos del destino está bien desarrollada.</p>	<p>El plan contempla:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● integración con la marca turística municipal</li> <li>● colaboración con Patronato de Turismo</li> <li>● participación en ferias (FITUR, WTM, B-Travel)</li> <li>● integración en rutas patrimoniales y eventos locales.</li> </ul>
<b>Puntuación: 2,5 / 3</b>	<b>Puntuación: 2,7 / 3</b>



### 3.3.2. ACCIONES DE PROMOCIÓN INNOVADORAS Y MULTICANAL (HASTA 2,5 PUNTOS)

DELEITE GESTION S.L	PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L
<p>El plan incorpora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● marketing digital multicanal</li> <li>● campañas con influencers</li> <li>● contenidos audiovisuales</li> <li>● posicionamiento SEO/SEM</li> <li>● email marketing experiencial</li> <li>● eventos promocionales.</li> </ul> <p>Las acciones son variadas y bien definidas.</p>	<p>Incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● marketing digital completo</li> <li>● campañas SEM</li> <li>● SEO especializado</li> <li>● remarketing</li> <li>● contenidos audiovisuales</li> <li>● tour virtual 360º.</li> </ul>
<b>Puntuación: 2,2 / 2,5</b>	<b>Puntuación: 2,3 / 2,5</b>

### 3.3.3. SINERGIAS CON RECURSOS TURÍSTICOS LOCALES (HASTA 2 PUNTOS)

DELEITE GESTION S.L	PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L
<p>Se plantean múltiples colaboraciones con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● patrimonio histórico</li> <li>● actividades náuticas</li> <li>● turismo activo</li> <li>● gastronomía local</li> <li>● productores agrícolas</li> <li>● artesanos y artistas.</li> </ul> <p>La propuesta demuestra conocimiento del destino.</p>	<p>Se plantean acuerdos con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● restaurantes locales</li> <li>● empresas de buceo y turismo activo</li> <li>● comercio artesanal</li> <li>● eventos culturales.</li> </ul>
<b>Puntuación: 1,7 / 2</b>	<b>Puntuación: 1,8 / 2</b>

### 3.3.4. MEDICIÓN DE RESULTADOS E IMPACTO (HASTA 1,5 PUNTOS)

DELEITE GESTION S.L	PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L
<p>El plan incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● KPIs de ocupación y rentabilidad</li> <li>● métricas de marketing digital</li> <li>● indicadores de satisfacción</li> <li>● medición del impacto económico local.</li> </ul> <p>La propuesta define indicadores claros aunque algunos objetivos son generales.</p>	<p>El plan define indicadores claros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ocupación media</li> <li>● ADR</li> <li>● RevPAR</li> <li>● reputación online</li> <li>● conversión web</li> <li>● repetición de clientes.</li> </ul> <p>La propuesta define indicadores claros y objetivos mas concretos.</p>
<b>Puntuación: 1,2 / 1,5</b>	<b>Puntuación: 1,3 / 1,5</b>



## RESULTADO PUNTUACIÓN ASIGNADA AL PLAN DE PROMOCIÓN

Subcriterio	DELEITE GESTION S.L	PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L
3.1. Integración con la estrategia turística local	2,5	2,7
3.2. Acciones de promoción innovadoras y multicanal	2,2	2,3
3.3. Sinergias con recursos y productos turísticos locales	1,7	1,8
3.4. Medición de resultados e impacto esperado	1,2	1,3
<b>TOTAL</b>	<b>7,6</b>	<b>8,1</b>

### ANÁLISIS COMPARATIVO:

Las dos propuestas presentan planes de promoción que integran el establecimiento en la oferta turística del destino y contemplan acciones de marketing digital y colaboración con agentes turísticos.

La Empresa licitadora **DELEITE GESTION S.L** propone diversas iniciativas de promoción vinculadas al turismo gastronómico, cultural y de naturaleza, con acciones orientadas a reforzar la experiencia turística del visitante.

La Empresa licitadora **PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L** presenta un plan de promoción con mayor desarrollo en la planificación de acciones digitales, incluyendo campañas de posicionamiento online, generación de contenidos audiovisuales, participación en ferias del sector turístico y definición de indicadores específicos de medición de resultados.

En consecuencia, se considera que la propuesta de la Empresa **PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L** presenta mayor concreción en la planificación de las acciones promocionales y en la definición de mecanismos de seguimiento, lo que justifica la puntuación otorgada.

### 4.- CUADRO RESUMEN DE LAS PUNTUACIONES

Criterio	Puntuación máxima	DELEITE GESTION S.L	PALACETE DEL CORREGIDOR XXI S.L
5.1 Programa de Explotación	30 puntos	24	28
5.2 Programa de Mantenimiento y Conservación	10 puntos	7	8,5
5.3 Plan de Promoción Turística	9 puntos	7,6	8,1
<b>TOTAL</b>	<b>49 puntos</b>	<b>38,6</b>	<b>44,6</b>

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**, en la fecha que consta al margen

