

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA EXPLOTACIÓN, EN
REGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA**



HOTEL “ PALACETE DEL CORREGIDOR”

1ª.- OBJETO DEL CONTRATO.

Constituye el objeto de esta concesión administrativa el uso y aprovechamiento privativo del inmueble de propiedad municipal denominado **HOTEL PALACETE EL CORREGIDOR**, sito en C/ Escamado, Almuñécar que dispone de los correspondientes servicios de agua, luz y desagüe al alcantarillado, en cuya prestación el adjudicatario tendrá la cualidad de Empresario Independiente.

Los servicios a prestar o desarrollar por el adjudicatario, son los que seguidamente se indican:

-Explotación de Hotel Palacete del Corregidor. (Servicios propios para el fin al que se destina, Spa, Hotel, Restaurante, eventos etc....)

-Custodia de las llaves y vigilancia del local.

-Limpieza y mantenimiento, con materiales y productos a su cargo.

-El Hotel consta de 10 habitaciones, spa, Restaurante y se encuentra en la actualidad en un buen estado de conservación, se entregará por el Ayuntamiento en condiciones adecuadas para ser destinados al servicio al que está afectado y solo requerirá el mantenimiento ordinario que requiere su naturaleza.

2ª.- OBRAS E INSTALACIONES QUE, EN SU CASO, HUBIERE DE REALIZAR EL CONCESIONARIO.

El concesionario no debe realizar en la parte del inmueble objeto de concesión ningún tipo de obra ni instalación, debiendo emplear para el ejercicio de su actividad las obras que están actualmente construidas y la instalación en servicio. (Salvo la de instalación de maquinaria específica para desarrollar el servicio o actividad)

Las mejoras que, en su caso, pretenda introducir el concesionario en las obras e instalaciones existentes en la parte del inmueble objeto de concesión precisarán, en todo caso, autorización del Ayuntamiento para su realización, siendo realizadas por cuenta y riesgo del concesionario. En todo caso, estas revertirán a la finalización del plazo de la concesión a favor del Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna para el concesionario.

En ningún caso las obras de mejora que pretenda introducir el concesionario en el local objeto de concesión alterarán la configuración arquitectónica del inmueble ni afectará a los elementos estructurales del mismo.

Todo el material y productos a emplear y utilizar serán de cuenta y cargo del empresario.



3ª.- CANON.

Dionisio Rivas Jiménez Arquitecto Técnico Municipal, en relación con la concesión de HOTEL PALACETE EL CORREGIDOR, y al objeto de determinar la cuantía del canon del arrendamiento o cualquier otra forma de cesión de uso de este bien Patrimonial, INFORMO:

Según el Reglamento de Bienes de Entidades Locales la decisión sobre el uso de estos bienes es siempre administrativa y debe adoptarse de acuerdo con las normas que regulan el procedimiento administrativo.

Los Bienes pueden utilizarse por la propia Entidad Local, según la naturaleza de los bienes de que se trate, o , por el contrario, puede cederse su aprovechamiento, normalmente mediante contrato de arrendamiento, con sujeción a las normas del mismo, pero sometándose a determinadas formalidades en el Art. 92 RBEL.

a) El Arrendamiento o cualquier otra forma de cesión de uso de estos bienes, en cuanto a su preparación y adjudicación, se regirá por las normas jurídico-públicas que regulen la contratación de Entidades Públicas.

b) Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión sea superior a cinco años o al precio estipulado exceda del 5% de los recursos ordinarios del Presupuesto.

c) En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6% del valor de venta de los bienes.

Valores:

Valor del Bien Patrimonial (valor de Escritura):	626.492 Euros
Valor de Mobiliario existente estimado:	100.000 Euros
Años De Concesión: 4 años	

$726.492 \text{ Euros} \times 6\% = 43.589,52 \text{ Euros}$ a satisfacer por los 4 años de concesión.
El Canon Mínimo es de $43.589,52 / 4 \text{ años} / 12 \text{ meses} = 908,12 \text{ Euros/mes}$

POR LO QUE SE INFORMA:

“ SE PROPONE UN CANON MINIMO MENSUAL DE : 908,12 E / MES “

4ª.- DURACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN Y PLAZO DE UTILIZACIÓN DE LA PARTE DEL INMUEBLE OBJETO DEL MISMO.

La duración de la concesión administrativa será la que se fije en el Pliego Administrativo, sin perjuicio de la posibilidad de prórrogas anuales.

El plazo de duración de la concesión administrativa comenzará a contar desde el día siguiente a la firma del acta de inicio del servicio que al efecto deberán suscribir el concesionario y un representante del Ayuntamiento.

Transcurrido el plazo estipulado, revertirá al Ayuntamiento con las instalaciones fijas, el mobiliario aportado por el contratista como mejoras, si lo hubiera, y el



que, en su caso, el Ayuntamiento hubiera aportado durante el tiempo de la concesión, sin obligación de reintegro alguno.

5ª.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

5.1.- La prestación del servicio objetivo del presente contrato se realizará con estricta sujeción al Pliego, así como al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de Seguridad e Higiene en el trabajo, además el adjudicatario deberá solicitar todos los permisos necesarios para la apertura del Hotel, corriendo a su cargo la responsabilidad de tramitar sus correspondientes autorizaciones o licencias de apertura.

5.2.- El adjudicatario se obliga a tener en todo momento a disposición de los usuarios el correspondiente libro de reclamaciones y así se advertirá a quien desee hacer alguna reclamación, dándose cuenta de la misma inmediatamente al Ayuntamiento.

5.3.- El Ayuntamiento se reserva todas las facultades de policía necesarias para asegurar la buena marcha del servicio, sin perjuicio de las que ejercite la empresa para cuidar el buen orden del mismo, dictando las oportunas instrucciones.

5.4.- La empresa o persona adjudicataria no podrá realizar obras de cualquier clase sin previa autorización del Ayuntamiento.

5.5.- Corresponderán en exclusiva al ADJUDICATARIO las indemnizaciones a que hubiera lugar por los daños que se causen a terceras personas a consecuencia o con motivo de la prestación del servicio, sin que puedan, en ningún caso, repercutirse sobre el Ayuntamiento. A tal efecto el adjudicatario tendrá la obligación de contratar un seguro que asegure el inmueble frente a los siniestros usuales (robo, incendio, etc) y otro de responsabilidad civil que deberá estar concertado al tiempo de iniciarse por el contratista la explotación de Servicio, renovándose su vencimiento mientras se halle en vigor el presente contrato.

Deberá presentarse el resguardo de abono del recibo anual al Ayuntamiento.

5.6.- La empresa o persona adjudicataria se compromete a no utilizar el nombre del Ayuntamiento en sus relaciones con terceras personas a efectos de facturación de proveedores, siendo la persona o empresa concesionaria la única responsable de las obligaciones que contraiga con ocasión de suministros o servicios de cualquier clase en el servicio.

5.7.- El Ayuntamiento realizará periódicamente las correspondientes inspecciones referentes al funcionamiento y seguimiento cotidiano del servicio que se contrata.

5.8.- Igualmente se podrá autorizar la suspensión temporal del servicio por motivos justificados, a petición del adjudicatario y previo acuerdo del Ayuntamiento.

5.9.- El Hotel, con sus utensilios, aparatos, mobiliario, y demás enseres, deberá conservarse en perfecto estado, corriendo a cargo del concesionario la limpieza del Recinto, elementos complementarios que se precisen para la correcta explotación y mantenimiento de la buena imagen de las instalaciones



concedidas. Se efectuarán por el adjudicatario cuantas operaciones se requieran para el mantenimiento y perfecta conservación del Hotel.

El adjudicatario se obliga al pago de los gastos que se motiven por limpieza de pintadas con graffiti, etc., sí como desinfecciones que se realicen periódicamente, para que en todo momento, dichas instalaciones y sus fachadas exteriores, estén en correcto estado de ornato e higiene.

5.10.- El adjudicatario cuidará de la buena presentación, adecuada indumentaria y correcto trato del personal que hay de prestar servicio en el mencionado Hotel del Palacete del Corregidor.

Dicho personal dependerá única y exclusivamente del concesionario a todos los efectos civiles, laborales, sindicales y de Seguridad Social.

El adjudicatario, quedará obligado de una manera especial a atender el servicio con el suficiente número de personal, debiendo ampliar el número de éste si se considera por parte del Ayuntamiento su insuficiencia. Debiendo el adjudicatario del servicio aportar en su caso los tc2 de los trabajadores que tenga a su cargo.

El adjudicatario deberá designar una persona que le represente en el lugar de prestación del servicio durante el desarrollo diario del mismo, con los debidos conocimientos de la actividad de éste y con poderes para poder adoptar resoluciones en el momento que sea necesario, quien además vigilará personalmente para que las tareas a realizar sean perfectamente llevadas a cabo.

Asimismo el adjudicatario se obliga a comunicar al Ayuntamiento la relación inicial y todas las variaciones que se produzcan en el personal que por su cuenta destine a los servicios que se contratan al objeto de proveerle de la autorización necesaria para su acceso a los lugares de trabajo. En caso de despido, se recogerán por el contratista dichas autorizaciones para entregarlas al Ayuntamiento.

5.11.- El concesionario no podrá bajo ningún concepto ceder, arrendar o traspasar total o parcialmente, de ninguna forma la explotación del servicio a ninguna otra persona física o jurídica, por lo que el contrato suscrito entre él y el Ayuntamiento tendrá el carácter de personal e intransferible.

5.12.- Transcurrido el término de la concesión o, en su caso rescindido ésta, el adjudicatario cesará en el uso y disfrute del Hotel debiendo abandonarlo, con entrega de las llaves.

Asimismo, deberá dejar en buen estado de uso y funcionamiento cuantos elementos, enseres y mobiliario, figuren en el Acta de Inventario y puesta en funcionamiento, que al final del contrato se actualizará oportunamente, respondiendo de los daños y faltas que puedan observarse.

5.13.- Las quejas justificadas y reiteradas referentes a la deficiente calidad de los productos servidos, así como de la mala prestación del servicio, podrán ser causa de la resolución del contrato.

5.14.- El adjudicatario responderá personalmente de las obligaciones derivadas del presente contrato, y acepta la plena responsabilidad que le será transferida, si alguno o algunos de los componentes del personal a su cargo, incumpliese cualquiera de las Prescripciones de este Pliego.

5.15.- La instalación de máquinas recreativas, de bebidas o cualquier otro producto, requerirá la autorización del Ayuntamiento, debiendo el adjudicatario



solicitar por escrito la correspondiente autorización, tanto en el número de máquinas, lugar, etc., reservándose el Ayuntamiento el derecho de autorizarlas, denegarlas o ceder la misma a otra empresa o persona diferente al adjudicatario de la presente contratación.

Quedan expresamente prohibidas las máquinas tragaperras y/o de juegos de azar.

5.16.- Todos los gastos de Luz, agua, mantenimiento ascensor que se deriven del Hotel correrán a cargo del adjudicatario.

6ª.- DERECHOS DEL CONCESIONARIO.

Serán derechos del concesionario:

1º.- Utilizar el Hotel y sus Instalaciones objeto de esta concesión con carácter general para la explotación de la actividad en congruencia con el destino principal del dominio público a que afecta.

2º.- Percibir la indemnización correspondiente en el supuesto de que la Corporación resuelva dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento por causa no imputable al concesionario.

3º.- Obtener del Ayuntamiento la adecuada protección para el uso de los bienes concedidos y la explotación de los mismos.

7ª.- RIESGO Y VENTURA.

La ejecución de este contrato se realizará a riesgo y ventura del adjudicatario, y este no tendrá derecho a indemnización por causas de pérdidas o perjuicios ocasionados en la explotación del servicio.

Tampoco tendrá derecho a indemnización alguna por extinción del contrato, al cumplirse el plazo de vigencia del mismo.

8ª.- INFRACCIONES Y SANCIONES.

Se consideran infracciones las deficiencias en el Servicio que a continuación se detallan:

- Falta de higiene en instalaciones y productos.
- Malos modos o falta de urbanidad del personal que preste el servicio.
- Falta de aseo del personal de la empresa o del adjudicatario.
- Deficiencias en el servicio respecto al personal.

Las infracciones tipificadas en el presente pliego se sancionarán de acuerdo con lo siguiente:

A) Amonestación, la primera vez.

B) En las sucesivas, apercibimiento escrito, sin perjuicio de lo establecido en el presente pliego sobre resolución del contrato por incumplimiento.

9ª.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

9.1.- Son causas de resolución del contrato las establecidas en los art. 223 y 286 del R.D.L. 3/2011 de 14 Noviembre, Texto Refundido del sector público, además el incumpliendo por el adjudicatario del cualquiera de las obligaciones consignadas en este pliego y lo establecido en el Reglamento de Bienes de Entidades Locales.

9.2.- En particular, se entenderá que existe incumplimiento del contrato en los siguientes casos:



- a) El notorio abandono de la prestación del servicio que un profesional de hostelería está obligado a cumplir, la deficiente calidad o cantidad de las consumiciones, la falta de respeto debido a los clientes por parte del adjudicatario o de sus dependientes, la falta de limpieza o higiene en las instalaciones contraviniendo las normas sanitarias, y cualquier otra infracción de análoga naturaleza.
- b) Las reiteradas deficiencias observadas en la prestación del servicio.
- c) Si el adjudicatario, por causas imputables al mismo, prestara el servicio en condiciones deficientes e insatisfactorias para el Ayuntamiento, éste podrá optar por la resolución del contrato.
- d) El incumplimiento por el adjudicatario de sus obligaciones tributarias o de Seguridad Social, así como de los deberes a que la legislación laboral vigente le obliga respecto al personal contratado por el orden laboral.
- e) Desobediencia reiterada por más de dos veces de las órdenes escritas o verbales de la autoridades y funcionarios competentes del Ayuntamiento, respecto al orden.
- f) El retraso de un mes en el abono del canon fijado a favor del Ayuntamiento.
- g) El no realizar las tareas de limpieza y conservación de las instalaciones a que se obliga el adjudicatario en el contrato, o prestar estas tareas de forma deficiente.

9.3.- La rescisión del contrato será avisada, por la Administración, como mínimo con quince días de antelación a su caducidad; esto no excluye la posibilidad de rescindir el contrato en su momento determinado por causas de fuerza mayor o motivos de interés público, sin derecho a indemnización alguna.

9.4.- La Corporación Municipal se reserva el derecho de dejar sin efecto la concesión antes de su vencimiento, si lo justifican las circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante indemnización al adjudicatario de los perjuicios que se le causaren o sin ella cuando no procediese.

10ª.- FINALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN Y REVERSIÓN DE LOS BIENES.

Al término del plazo de la concesión, el concesionario deberá abandonar y dejar libres y vacuos a disposición del Ayuntamiento los bienes objeto de utilización en el plazo de los quince días siguientes a la recepción del escrito comunicando la finalización del plazo.

Asimismo revertirán a la propiedad de este Ayuntamiento todos los bienes objeto de la concesión, así como las mejoras que haya introducido el concesionario en los mismos, al finalizar el plazo de la concesión, previa comprobación técnica de que los mismos se hallan en perfecto estado de uso o funcionamiento.



I I^a.-ANEXO INVENTARIO HOTEL PALACETE DEL CORREGIDOR

Por parte de la concejalía de Turismo se adjuntara a esta concesión o contrato un Inventario del mobiliario, enseres, etc

Almuñécar 23 Febrero 2021
Arquitecto Técnico Municipal

