



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

PLIEGO DE CONDICIONES JURÍDICO ECONÓMICO ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEMANIAL (USO PRIVATIVO) QUE HAN DE REGIR LA ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DEL HOTEL MUNICIPAL “PALACETE DEL CORREGIDOR”.

EXPTE. 127B/2025 GEST 7193/2025

CLÁUSULA I.- RÉGIMEN JURÍDICO Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA CONCESIÓN.

La naturaleza de la relación que vinculará al Ayuntamiento y a la entidad concesionaria será la propia de una concesión administrativa, de acuerdo con la regulación contenida en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales, y en el Reglamento de Bienes de las Entidades locales, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.

El ejercicio de los derechos concesionales no implica, en ningún caso, la transmisión por parte de este Ayuntamiento de derechos o facultades dominicales.

Régimen Jurídico.

La concesión de dominio público se regirá por:

- Este Pliego de Cláusulas.
- La Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante, LBELA).
- El Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2008, de 24 de enero, (en adelante, RBELA).
- La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP)
- La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL).
- El Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, (en adelante, TRRL).
- La Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).
- El Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, (en adelante, RGLCAP), en cuanto no se oponga al TRLCSP.
- Las demás normas administrativas y, por último, por las normas de derecho privado.

El presente Pliego forma parte integrante del contrato, junto a los restantes documentos anejos, en su caso disposiciones complementarias o que le sean aplicables. De cualquier modo, en caso de discordancia entre el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y cualquier otro documento contractual, prevalecerán las normas contenidas en aquél.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en este pliego y el estudio de valoración de la concesión, formando ambos documentos, parte integrante del contrato.

El Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en el presente contrato de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector público.

El desconocimiento de las cláusulas del contrato en cualquiera de sus términos, de los otros documentos contractuales, y de las instrucciones o de la normativa que resulten de aplicación en la ejecución de lo pactado, no exime al adjudicatario de la obligación de cumplirlas.

Se adjudicará por procedimiento abierto, a tenor de lo previsto en el artículo 156 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

El presente contrato, **NO está sujeto a regulación armonizada** según lo previsto en la cláusula VI del presente pliego, en función del valor estimado del mismo.

CLÁUSULA II.- OBJETO DE LA CONCESIÓN.

Es objeto del contrato al que se refiere el presente pliego la gestión y explotación comercial del inmueble propiedad del Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar, denominado "**HOTEL PALACETE EL CORREGIDOR**", sito en C/ Escamado, Almuñécar, construido sobre solar de 269,55 m², consta de cinco plantas de alzado, una de semisótano de 131,60 m² construidos, planta baja de 230,04 m² y plantas 1^a, 2^a y 3^a de 253,38 m², lo que hace un total de 1.121,78 m² construidos .

El inmueble objeto de la presente concesión deberá ser explotado necesariamente bajo la modalidad de "Hotel", de conformidad con la normativa turística de Andalucía, teniendo como objetivo la clasificación en la categoría de tres (3) estrellas.

La empresa concesionaria estará obligada a tramitar, ante la Consejería competente en materia de turismo de la Junta de Andalucía, la correspondiente clasificación e inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía (R.T.A.), ajustando en todo momento la explotación a la categoría finalmente otorgada por la Administración autonómica.

En cualquier caso, queda expresamente excluida la posibilidad de solicitar o mantener para el inmueble una clasificación distinta de la de "Hotel" (tales como hostel, albergue, pensión, residencia, alojamiento turístico en vivienda o figuras análogas), así como su explotación bajo cualquier otra modalidad de alojamiento distinta de la hotelera, salvo autorización expresa y previa del Ayuntamiento de Almuñécar.

Los servicios a prestar o desarrollar por el adjudicatario, son los descritos y enumerados a continuación:

- 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.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

- Limpieza y mantenimiento, con materiales y productos a su cargo.
- El Hotel consta de 10 habitaciones, spa, restaurante y se entregará por el Ayuntamiento en las condiciones actuales para ser destinados al servicio al que está afectado.
- II.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.
- II.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 deseare hacer alguna reclamación, dándose cuenta de la misma inmediatamente al Ayuntamiento.
- II.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.
- II.4.- La empresa o persona adjudicataria no podrá realizar obras de cualquier clase sin previa autorización del Ayuntamiento.
- II.5.- Correspondrán 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.
- II.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.
- II.7.- El Ayuntamiento realizará periódicamente las correspondientes inspecciones referentes al funcionamiento y seguimiento cotidiano del servicio que se contrata.
- II.8.- Igualmente se podrá autorizar la suspensión temporal del servicio por motivos justificados, a petición del adjudicatario y previo acuerdo del Ayuntamiento.
- II.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





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

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.

- II.10.- El adjudicatario cuidará de la buena presentación, adecuada indumentaria y correcto trato del personal que haya 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 personal que considere suficiente, debiendo ampliar el número de este si se considerara necesario y siempre atendiendo a lo propuesto en el estudio de viabilidad.

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.

- II.11.- El concesionario no podrá bajo ningún concepto (**salvo autorización previa de la administración**) ceder, arrendar o traspasar total o parcialmente, de ninguna forma la explotación del servicio a ninguna otra persona física o jurídica.

- II.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 Inventory y puesta en funcionamiento, que al final del contrato se actualizará oportunamente, respondiendo de los daños y faltas que puedan observarse.

- II.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.

- II.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.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

- II.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.
- II.16.- Todos los gastos de Luz, agua, mantenimiento ascensor que se deriven del Hotel correrán a cargo del adjudicatario.

Esta concesión está sujeta a las especificaciones y limitaciones contenidas en este pliego, en su estudio de valoración y en las demás disposiciones aplicables, y conlleva los siguientes cometidos:

- La obtención de las correspondientes licencias, (entre ellas la de apertura), la correspondiente Calificación Ambiental y las demás autorizaciones administrativas necesarias para la prestación de los servicios propios de Hotel, mediante la redacción previa y presentación de la documentación técnica exigida para la obtención de las mismas.
- La prestación y explotación de la concesión de Hotel de forma permanente, así como la limpieza general de maquinaria, instalaciones, dependencias y entorno de éstas que se vean afectadas.
- La ejecución del resto de servicios, actividades y condiciones recogidas en la oferta adjudicataria, ya sean de carácter arquitectónico, cultural u hostelero.

Esta concesión de uso privativo de las instalaciones para su explotación por el concesionario lo es a riesgo y ventura del adjudicatario, que no podrá reclamar compensación económica alguna de no resultarle rentable económicamente el servicio que preste.

En cuanto a la **división en lotes del contrato, no procede** debido a que las prestaciones comprendidas en el objeto del contrato no tienen sustantividad propia de manera que no es posible su ejecución de manera separada.

CLÁUSULA III.- RÉGIMEN DE LOS BIENES ADSCRITOS.

1.- Los bienes que sirven de soporte a la concesión a que se refiere este pliego son de las clases siguientes:

- a) Bienes aportados por el Ayuntamiento, que se detallarán en inventario a que se refiere el punto 3 siguiente.
- b) Bienes aportados por el concesionario y que no habrán de revertir al Ayuntamiento al final de la concesión, también de acuerdo con la plica que presente.

2.- El Ayuntamiento de Almuñécar entregará al concesionario el inmueble destinado a Hotel, conocido como "HOTEL PALACETE EL CORREGIDOR", junto con las instalaciones y equipamientos que en ellos existen.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

Las instalaciones se ponen a disposición en su estado actual, (en el que se encuentre al procederse a la entrega de las llaves al concesionario) por lo que la administración no se hace responsable del estado, funcionamiento, desperfectos o cualquier extremo que exista en su interior, así como de las reparaciones que sean necesarias y deban realizarse con posterioridad a su concesión.

3.- Los bienes muebles e instalaciones entregados al concesionario, así como los aportados por el concesionario quedarán reflejados en un inventario que redactará por escrito el adjudicatario bajo la supervisión del técnico o técnicos municipales que designe la Alcaldía. Este inventario deberá quedar ultimado en el plazo de quince días naturales contados a partir del siguiente a la firma del contrato, o fecha de efectiva entrega de los bienes, en el caso de no coincidir ambas fechas. El inventario se someterá a la aprobación de la Alcaldía, efectuado lo cual se unirá al contrato como anexo, entendiéndose a todos los efectos como parte integrante del mismo. En el caso de que el Ayuntamiento entregase al concesionario la posesión de otros bienes o derechos a lo largo de la ejecución del contrato, se hará constar mediante el oportuno anexo que se unirá al contrato.

4.- En el citado inventario, el concesionario hará constar el estado de los bienes que se le entregan determinando si serán reparados o sustituidos conforme a lo dispuesto en la memoria de valoración realizada por el técnico municipal.

5.- El concesionario deberá adscribir y aportar a la ejecución de la concesión, a su costa, los medios materiales suficientes para llevar a cabo la prestación del servicio adecuadamente y conforme a los usos del sector y que complementen los aportados por el Ayuntamiento de Almuñécar. Estos equipamientos quedarán en propiedad de la administración.

6.- En todo caso, los bienes ofertados o aportados deberán ser nuevos o usados en buen estado y con estándares de buena calidad y seguridad de cara a su función y respetar la normativa aplicable.

CLAUSULA IV.- CONDICIONES GENERALES DE LOS BIENES AFECTOS A LA CONCESIÓN.

El adjudicatario o empresa concesionaria será totalmente responsable de las instalaciones, y estará obligado a conservar y mantener en perfectas condiciones el Hotel y sus dependencias, así como las instalaciones, muebles, enseres y aparatos, siendo de su cuenta las actividades de reparación y mantenimiento para el correcto funcionamiento de los aparatos e instalaciones, así como su reposición por otros similares o de mejores prestaciones y el abono de los desperfectos que se observen en los mismos a la finalización del contrato y que excedan del deterioro normal derivado de un uso cuidadoso. El adjudicatario también se compromete a mantener las dependencias en perfecto estado de decoro (pintura, luminosidad, ventilación, etc) realizando periódicamente cuantas actuaciones sean necesarias a este fin, previa conformidad del Ayuntamiento o a requerimiento expreso de este si lo considerase oportuno.

El adjudicatario en ningún caso tendrá derecho alguno sobre el Hotel y el espacio público, a excepción de los derechos derivados de su utilización durante el periodo que dure la concesión del servicio y con el único objetivo de prestar el servicio correspondiente al objeto del presente concurso.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

El suministro de energía eléctrica, gas, u otro de cualquier tipo, así como el agua, teléfono, etc., será siempre a costa del adjudicatario debiendo proceder a la instalación de contadores independientes de lectura allí donde no existan, para que se pueda llevar a cabo una facturación individualizada de dichos servicios por parte de las distintas empresas suministradoras. Toda obra o contratación de cualquier instalación para la prestación de los suministros mencionados, será a su cargo. Asimismo, será a su costa la reposición de los elementos necesarios para dichas prestaciones, tales como grifos, enchufes, bombillas, etc...

De todos los bienes, instalaciones, infraestructura, mobiliario, equipamiento y utensilios que vayan a ser utilizados por el concesionario para la concesión, la empresa concesionaria junto con la Administración, deberán realizar un inventario una vez realizadas por el adjudicatario las inversiones establecidas en la memoria de valoración para el correcto funcionamiento del Hotel y no más tarde del primer año de contrato, haciéndose la valoración económica de los mismos, que se anexionará al contrato suscrito entre el concesionario y el ayuntamiento antes del comienzo de la concesión.

A la finalización del periodo de concesión, el Ayuntamiento será propietario de todo el equipamiento y obra realizados por el concesionario. En ningún caso se podrán llevar a cabo modificaciones de cualquier índole tanto en las dependencias, instalaciones, etc. Como en el funcionamiento del servicio, sin previa autorización del Ayuntamiento. Todas las mejoras y renovaciones en equipamiento, instalaciones, menaje, etc. Qedarán en propiedad del ayuntamiento al final del periodo contractual, o tras la rescisión del contrato si éste se produjera por causas imputables al adjudicatario.

CLÁUSULA V.- DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.

El plazo de duración de la concesión será de **15 AÑOS (QUINCE AÑOS)** contados a partir de la fecha de la firma del contrato.

El plazo de concesión tendrá el carácter de improrrogable, por lo que una vez cumplido el mismo, cesará el uso privativo del dominio público, procediéndose a la convocatoria y celebración de una nueva licitación pública con arreglo a la normativa vigente para las concesiones demaniales, con la antelación suficiente y necesaria para que este servicio no se interrumpa a la finalización del presente contrato.

La permanencia en el uso privativo del bien objeto de concesión, transcurrido el plazo de la misma, no conferirá derecho alguno al concesionario que ocupará el dominio público por mera tolerancia.

El concesionario vendrá obligado a abandonar y dejar libres y expeditos los bienes objeto de utilización privativa, dentro del plazo señalado, y reconocer la potestad del Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.

Al vencimiento del plazo de concesión, se producirá la reversión automática del bien público y quedará extinguido el contrato. En ningún caso el Ayuntamiento asumirá los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el adjudicatario para el ejercicio de su actividad





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

empresarial sin que, en consecuencia, pueda la reversión implicar la sustitución de empresa prevista en la vigente legislación laboral.

La renuncia anticipada y no motivada del concesionario antes del vencimiento del plazo de la concesión supondrá la pérdida para el concesionario de la garantía definitiva. En todo caso, y sin perjuicio de dicha pérdida, la renuncia deberá anunciarse por escrito al Ayuntamiento con al menos un mes de antelación a la efectividad de dicha renuncia. El incumplimiento de este plazo de preaviso determinará, además de la pérdida de la garantía definitiva, la obligación del concesionario de indemnizar al Ayuntamiento por importe del 100 por 100 del canon anual vigente en ese momento.

Una vez finalizada la concesión y sin necesidad de preaviso alguno el concesionario abandonará y dejará libre y vacuo, a disposición del Ayuntamiento, el dominio objeto de la misma, debiendo encontrarse en buen estado de uso y conservación tanto los espacios ocupados como las instalaciones entregadas por el Ayuntamiento. Si la instalación continuara siendo ocupada por el concesionario una vez producido el vencimiento del contrato, se entenderá que lo hace como mero precaria.

Notificaciones telemáticas

Las comunicaciones y notificaciones electrónicas derivadas de este procedimiento de contratación, conforme a lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y con arreglo a los artículos 14 y 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, **se practicarán a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público (PLACSP), a la dirección de correo electrónico señalada en sus ofertas por los licitadores.**

CLÁUSULA VI.- CANON Y PAGO DEL PRECIO.

Los licitadores deben especificar en sus ofertas el canon mensual que se compromete a abonar al Ayuntamiento, caso de resultar adjudicatarios, estableciéndose un **canon mínimo mensual de 1.083,33 Euros (MIL OCENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y TRES CENTIMOS)**

CANON ANUAL: **13.000,00 Euros.**

CANON POR EL TOTAL DE LA CONCESIÓN: **195.000,00 Euros.**

COSTE OBRA Y EQUIPAMIENTO: **129.464,51 Euros.**

AÑOS DE LA CONCESIÓN: **15 Años**

El coste de obras y equipamiento establecido en el estudio de viabilidad, estimando las reparaciones necesarias, así como la aportación de enseres será detraído del canon anual en los primeros años de concesión.

El canon señalado, se fija como tipo de licitación mínimo, por consiguiente los licitadores deberán ajustarse al mismo o bien aumentarlo en su cuantía. Por la mesa de contratación se rechazará cualquier oferta que no alcance el tipo de licitación.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

El ofertante deberá especificar precio concreto, no admitiéndose términos comparativos con otras ofertas que se hayan podido presentar.

Pago del precio: El canon se abonará por mensualidades anticipadas, durante los quince primeros días del mes en que empiece la concesión y una vez formalizado el contrato.

Dado que el contrato no supone coste económico para el Ayuntamiento, no es necesario disponer de financiación, no siendo necesaria la existencia de crédito adecuado y suficiente para financiar las obligaciones derivadas del contrato en cada uno de los ejercicios. No obstante, deberá tenerse en cuenta la previsión de ingresos en dicho presupuesto.

Para el abono del citado canon y sus revisiones, se girará la oportuna liquidación por el Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar, debiendo ser abonadas dentro del plazo indicado. La falta de abono del citado canon dará lugar a su reclamación y cobro por la vía ejecutiva, sin prejuicio de la aplicación al concesionario de las penalidades a que se hubiere lugar por tal incumplimiento, sin causa justificada. La falta de abono de más de dos mensualidades será motivo de resolución de contrato y ejecución de la garantía.

CLÁUSULA VII.- ASUNCIÓN DE GASTOS DE CONSERVACIÓN Y OTROS POR EL CONCESIONARIO ADJUDICATARIO. COMPROMISOS.

El hotel se encuentra constructivamente conforme se rehabilitó forma integral en 2011, y su posterior puesta en funcionamiento en el año 2021, para cumplir con el Decreto 293/2009 de 7 de julio de accesibilidad y la normativa de la Junta de Andalucía. La entrega del hotel se efectuará en las condiciones actuales de acabados e instalaciones, **siendo por cuenta del adjudicatario la puesta a punto y las modificaciones y reparaciones necesarias para su puesta en marcha y legalización frente al ayuntamiento y a las diferentes compañías suministradoras (electricidad, agua, ascensores, calefacción, aire acondicionado, etc.), así como reparaciones necesarias, tales como reposición de aparatos sanitarios, carpinterías, pinturas, electricidad, etc., que fueran necesarios, con una valoración aproximada que se adjunta como anexo en este documento.**

VALORACIÓN ESTIMADA DE LAS REPARACIONES Y APORTE DE ENSERES CONFORME ESTUDIO DE VIABILIDAD.





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)**

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

	COSTE PREVISTO	TOTAL CAPITULO
HONORARIOS TECNICOS Y LICENCIAS		
Redaccion de Estudio de Viabilidad del proyecto	6.000,00 €	11.000,00 €
Proyecto y Licencias de apertura	5.000,00 €	
ALBAÑILERIA Y TRABAJOS GENERALES		
Trabajos de albañileria, pavimentos, alicatados y falsos techos	16.470,00 €	22.470,00 €
Trabajos de pintura General	4.500,00 €	
Limpieza y retirada de residuos	1.500,00 €	
INSTALACIONES		
Renovacion de la Instalacion de Climatizacion	37.176,78 €	
Renovacion de la instalacion de produccion de ACS	12.010,00 €	
Revision y puesta en funcionamiento Electricidad y Telecomunicaciones	6.050,00 €	
Revision y puesta en funcionamiento Instalacion Contra Incendios	1.500,00 €	
Sistema de Exticcion campana extractora cocina	2.050,00 €	81.514,51 €
Revision y puesta en funcionamiento Ascensor y elevador	6.800,00 €	
Instalacion sistema Auto Check-in	9.477,73 €	
Reparacion y sustitucion equipos de cloracion y filtrado del Spa	5.550,00 €	
Revision OCA y Certificados Tecnicos	900,00 €	
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO		
Suministro e Instalacion de TV de 40"	2.900,00 €	14.480,00 €
Suministro e Instalacion de Colchones y almohadas	11.580,00 €	
Total Costes previstos en Inversion (sin IVA)		129.464,51 €

El concesionario asumirá los gastos de conservación y mantenimiento en buen estado de las instalaciones hasta la finalización de la concesión, en el que revertirá al Ayuntamiento.

Asumirá el concesionario a su costa los impuestos, y demás gastos que le genere la puesta en marcha y el desarrollo de la actividad, como facturación eléctrica y otros que le sean necesarios, debiéndose dar de alta en los correspondientes contratos que le sean necesarios.

Asimismo, asume el compromiso de la **previa obtención a su costa de cuantas licencias y permisos requiera la instalación a montar o actividad a desarrollar.**

El concesionario queda obligado a responder de cuantos daños puedan ocasionarse a personas o bienes, ya sean consecuencia directa o indirecta de la ocupación del puesto del mercado, por sus actos, obras, instalaciones, reformas y actividad a desarrollar, o del mero uso quedando al respecto exento de toda responsabilidad al Ayuntamiento de Almuñécar.

El concesionario deberá contratar a su cargo la oportuna póliza de seguro que garantice suficientemente esta responsabilidad.

CLÁUSULA VIII.- DERECHOS Y DEBERES DEL AYUNTAMIENTO.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

A) Son derechos de este Ayuntamiento, sin perjuicio de otras que legalmente correspondan:

- 1.- Percibir el canon.
- 2.- Inspeccionar en todo momento los bienes objeto de la concesión, así como las construcciones e instalaciones de la misma.
- 3.- Penalizar al concesionario por razón del incumplimiento de sus obligaciones.
- 4.- Dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento del plazo, si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público mediante resarcimiento de los daños que se causaren, o sin él cuando no procediese.
- 5.- Entender otorgada esta concesión, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.
- 6.- No otorgar subvención al concesionario por razón del presente contrato.
- 7.- El Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar tiene las prerrogativas para interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar sus efectos. El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para conocer las cuestiones que puedan suscitarse en el orden de la concesión.

B) Son obligaciones de este Ayuntamiento:

- 1.- Entregar al concesionario, las instalaciones objeto de adjudicación en el estado actual – En el que se encuentre a la entrega de las llaves al concesionario), por lo que la administración no se hace responsable del estado, funcionamiento, desperfectos o cualquier extremo que exista en su interior, así como de las reparaciones que sean necesarias y deban realizarse con posterioridad a su concesión.
- 2.- Otorgar al concesionario la protección adecuada para que pueda prestar el servicio debidamente.
- 3.- Indemnizar al concesionario por los daños y perjuicios que le ocasionare el rescate de la concesión, cuando esta sea por causa imputable a la Administración.

CLÁUSULA IX.- DEBERES Y DERECHOS DEL CONCESIONARIO.

Junto a los deberes exigibles al adjudicatario, serán de su cargo, además de las obligaciones recogidas en el pliego técnico, las siguientes:

- a) **Satisfacer el canon al Ayuntamiento. Su impago producirá la resolución inmediata del presente contrato.**
- b) La empresa licitadora deberá acreditar de forma fehaciente una experiencia previa mínima de cinco (5) años en la gestión integral de establecimientos hoteleros, entendiendo por tal la asunción directa de las funciones de dirección, explotación y coordinación de servicios propias de un establecimiento turístico reglado.

A tal efecto, en caso de empresas de nueva creación, dicho requisito se podrá acreditar a través del recurso a terceros para justificar la experiencia requerida.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

En consecuencia, se permitirá que la empresa licitadora en caso de ser empresa de nueva creación presente experiencia de sociedades participadas, empresas vinculadas, terceros colaboradores, empresarios individuales, asociaciones temporales de empresas (UTE) o figuras análogas.

La experiencia deberá estar debidamente documentada mediante certificaciones, contratos de gestión, licencias de apertura o documentación equivalente que permitan verificar que la empresa licitadora ha ejercido por sí misma o a través de la solvencia de terceros de forma directa y continuada la gestión y dirección de establecimientos hoteleros durante un período mínimo de cinco años. La explotación se llevará a cabo directa y personalmente por el adjudicatario, quedando terminantemente prohibido el traspaso o cualquier otra clase de cesión sin la autorización del Ayuntamiento.

c) El adjudicatario designará a un responsable “in situ” del establecimiento, el cual deberá demostrar experiencia profesional acreditada en gestión hotelera o titulación específica relacionada.

d) Únicamente se podrán ofrecer servicios propios de establecimientos hoteleros, conforme a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, y al Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, sobre clasificación de establecimientos hoteleros, debiendo en todo caso explotarse el inmueble bajo la modalidad de “Hotel” en la categoría que resulte de la clasificación otorgada por la Administración autonómica.

Queda expresamente prohibida la explotación del inmueble bajo modalidades tales como hostel, albergue, pensión, residencia, alojamiento turístico en viviendas o cualesquiera otras categorías distintas de la de “Hotel”.

e) El adjudicatario establecerá los precios de atención al público según la propuesta presentada en su oferta.

f) Además del cumplimiento de la normativa general de contratación pública y la legislación sectorial aplicable a los establecimientos hoteleros en Andalucía:

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
- Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, sobre clasificación de establecimientos hoteleros.
- Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, relativo al registro documental de viajeros





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

g) El adjudicatario se obliga a tratar con respeto y cortesía a la clientela, pudiendo llegarse a la resolución del contrato por incumplimiento de lo señalado.

h) Durante la vigencia del contrato, queda obligado a atender la explotación en la forma más adecuada para el buen funcionamiento del servicio, respetando el horario que estipule la ordenanza de aplicación, manteniendo las condiciones de seguridad e higiene tanto las instalaciones como los productos que se expendan y siendo de su cargo los trabajos de conservación y limpieza ordinaria de las distintas dependencias objeto de la concesión.

i) El adjudicatario observará cuantas normas de policía estén contenidas en las Ordenanzas o pudieran establecerse en el futuro.

j) El adjudicatario se obliga a celebrar con el personal a su cargo el contrato de trabajo que determine la ley, y cumplirá en sus términos la normativa vigente en materia laboral en todos sus aspectos, incluidos los de previsión, Seguridad Social y prevención de riesgos laborales, sin que en ningún momento se cree vínculo laboral alguno con el Ayuntamiento de Almuñécar.

k) Tramitar ante la Delegación Provincial de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía (R.T.A.), con carácter previo a la apertura al público

l) Contar con un botiquín de primeros auxilios.

m) Cuidar el buen orden del servicio y la limpieza, pudiendo dictar las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía necesarios que conservará el Ayuntamiento para asegurar la buena marcha del servicio.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

- n) Indemnizar los daños que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera el desarrollo de las actividades de explotación del establecimiento; excepto cuando el daño sea producido por causas imputables a la Administración.
- o) Respetar en todo momento las normativas que regulan el régimen de funcionamiento de este tipo de establecimientos.
- p) Suscribir póliza de Responsabilidad Civil que cubra los riesgos derivados de la explotación de la concesión con vigencia hasta el **momento de la finalización del mismo, por cuantía mínima de 1.000.000 de euros, o la que legalmente esté establecida para este tipo de establecimientos.**
- q) Realizar la evaluación de Riesgos Laborales, así como formar e informar de los riesgos que se derivan de la actividad, todo ello, conforme a la Ley 31/1995 y Ley 54/2003, sobre Prevención de Riesgos Laborales.
- r) El adjudicatario no podrá realizar obras de ningún tipo en los establecimientos objeto de la concesión, salvo autorización expresa y previa del Ayuntamiento.
- s) El adjudicatario no podrá ceder de forma alguna, en todo o en parte, el uso de los establecimientos y de los equipos o instalaciones objeto de la concesión, salvo autorización expresa y previa del Ayuntamiento.
- t) Las mejoras que el adjudicatario realice serán propiedad del Ayuntamiento de Almuñécar a la finalización del periodo de vigencia de la adjudicación.
- u) El adjudicatario se obliga a dar exacto cumplimiento a las condiciones que rigen en esta contratación, así como a cuantas disposiciones estén vigentes al respecto, a satisfacer el importe de los anuncios que se inserten, gastos de formalización del contrato, al pago de toda clase de impuestos, arbitrios, derechos, tasas, etc., que se ocasionen como consecuencia de la presente licitación y subsiguiente explotación. Asimismo, serán de cuenta del arrendatario las acometidas y el pago de cualesquiera servicios necesarios (luz, agua, teléfono, etc) y demás gastos de mantenimiento de las instalaciones.
- v) El adjudicatario no podrá destinar el establecimiento a otros usos y fines que no sean propios y complementarios de la naturaleza descritos en el presente pliego y según las instrucciones dadas por el **representante del Órgano de Contratación, siendo motivo de rescisión del contrato con pérdida de fianza el incumplimiento de esta cláusula, sin perjuicio de que le sean exigidas las responsabilidades que sean procedentes.**





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

w) El Ayuntamiento podrá en todo momento inspeccionar el servicio objeto de la adjudicación, así como ordenar la corrección de cualquier anomalía o desperfecto que se observe. Asimismo, podrá imponer multas al arrendatario por infracciones de las cláusulas del presente pliego. Sin perjuicio de la aplicación, en su caso, del régimen sancionador previsto en este pliego y legislación vigente.

x) Serán de cuenta del adjudicatario la conservación, mantenimiento (pequeñas fugas, reparaciones eléctricas, fontanería, cerrajería, etc...) y limpieza del local objeto de concesión, con todas sus instalaciones y pertenencias en perfectas condiciones higiénico-sanitarias, debiendo ser devueltas o repuestas al Ayuntamiento al término de la concesión en óptimas condiciones.

Además de las anteriormente relacionadas, son obligaciones del concesionario:

Abonar el coste del estudio de viabilidad aportado al procedimiento en caso de resultar adjudicataria empresa distinta a la que lo aportó, además de cumplir íntegramente con su oferta técnica y económica.

Cumplir y hacer cumplir las normas de policía y de seguridad establecidas en la normativa que resultaren de aplicación para este tipo de establecimientos.

Llevar los adecuados controles de gastos y costes de la actividad para que el órgano de contratación pueda conocer el estado financiero del arrendatario en cualquier momento.

Responder de todos los daños directos o indirectos que se produzcan a cualquier persona, propiedad o servicio público o privado, como consecuencia de su acción u omisión, debiendo indemnizar los daños que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato, salvo que los daños sean consecuencia inmediata y directa de una orden de la Administración.

Abonar los gastos, en relación con el contrato, ejecución y explotación del establecimiento del Hotel.

El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pueda haberse ocasionado sin culpa suya.

El arrendatario asumirá los riesgos y responsabilidades que se deriven de la explotación y conservación del Hotel. En particular, el arrendatario asume el riesgo y ventura derivado de las labores de conservación del inmueble y sus instalaciones, debiendo mantenerlos de forma continuada en adecuadas condiciones de explotación con sujeción a lo previsto en el presente Pliego, a lo recogido en el contrato y de acuerdo con su oferta.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

Cuando por el normal uso y desgaste o por causa de fuerza mayor resultare necesaria la reposición de maquinaria, instalaciones, mobiliario y restante equipamiento del establecimiento por parte del arrendatario, una vez comenzada la explotación del hotel, éste la llevará a cabo a su cargo y deberá respetar ineludiblemente en su sustitución las calidades y prestaciones de los elementos originales, así como la estética e imagen conjunta del establecimiento.

Los nuevos elementos instalados o repuestos pasarán a considerarse parte integrante del establecimiento y, consecuentemente, propiedad del Ayuntamiento de Almuñécar, a cuyo efecto se formalizará la revisión del inventario.

SEGUROS.- El arrendatario está obligado a la suscripción de la oportuna póliza de seguro que cubra daños en el conjunto de la instalación, maquinaria, equipamiento, utilaje y mobiliario, durante el plazo de vigencia del contrato, figurando como beneficiario el Ayuntamiento de Almuñécar, así como una póliza de responsabilidad civil derivada de la actividad desarrollada en el inmueble.

Por su parte el Ayuntamiento queda obligado a mantener al concesionario en el uso y disfrute del derecho concedido, indemnizarle en los supuestos que procedan.

Al comienzo de la prestación del servicio objeto del presente contrato se realizará inventario general de las instalaciones y una descripción de las mismas.

Serán igualmente, derechos del concesionario:

- a) Comercializar los establecimientos objeto de concesión y a la utilización del nombre "HOTEL PALACETE DEL CORREGIDOR" en todas las actividades promocionales o comerciales que estime oportuno el adjudicatario, siempre y cuando incluya el término de "Almuñécar" en las mismas.
- b) Será cuenta del adjudicatario la aportación de la maquinaria, utilaje y material necesario para el buen desarrollo de las actividades, salvo la ya existente en las instalaciones, que deberá inventariarse antes del inicio de la actividad y deberá ser repuesta o sustituida en caso de pérdida, deterioro o rotura de las mismas.

CLÁUSULA X.- PERSONAL.

El personal del concesionario carecerá de vinculación alguna, directa o indirecta con el Ayuntamiento de Almuñécar, sin que en ningún momento pueda atribuirsele la condición de funcionarios ni empleados municipales. Sus relaciones laborales serán las que hayan convenido con el concesionario y a ellas será completamente ajeno el Ayuntamiento, que no obstante se reserva el derecho de comprobar que el concesionario cumple las obligaciones relativas a la





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR (GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

Seguridad Social y accidentes de trabajo que le vengan impuestas por la normativa de aplicación.

El personal dependerá exclusivamente del concesionario, quien deberá cumplir la normativa laboral, de seguridad social y prevención de riesgos, garantizando la adecuada presentación e idoneidad profesional.

“El responsable “in situ” del establecimiento deberá poseer experiencia profesional acreditada en gestión hotelera, de al menos tres (5) años en puestos de dirección o responsabilidad operativa en establecimientos hoteleros reglados, o bien titulación universitaria o específica directamente relacionada con la dirección y gestión hotelera.

Este responsable deberá ocuparse de forma efectiva y continuada de las tareas de dirección, coordinación operativa y supervisión del servicio, **considerándose esta obligación como esencial** a los efectos previstos en las cláusulas XIV y XV del presente Pliego. La ausencia injustificada, la dedicación meramente nominal o la sustitución permanente del responsable designado por persona distinta de la ofertada, sin autorización expresa del Ayuntamiento, constituirán incumplimiento muy grave del contrato.”

CLAUSULA XI.- INSTALACIONES

El que actualmente se conoce como HOTEL PALACETE EL CORREGIDOR, sito en C/ Escamado, Almuñécar, construido sobre solar de 269,55 m², consta de cinco plantas de alzado, una de semisótano de 131,60 m² construidos, planta baja de 230,04 m² y plantas 1^a, 2^a y 3^a de 253,38 m², lo que hace un total de 1.121,78 m² construidos .

El inmueble cuenta con 10 habitaciones, spa, restaurante y dependencias auxiliares. Las mejoras y reposiciones que el adjudicatario realice quedarán en propiedad municipal al finalizar la concesión.

En ningún caso se podrán aumentar el número de camas existentes en la actualidad, con la intención de ampliar el aforo de las instalaciones.

CLAUSULA XII.- INSPECCIÓN Y SEGUIMIENTO

El Ayuntamiento de Almuñécar, a través de sus Servicios Técnicos, en concreto el director técnico de Turismo, inspeccionará la explotación y conservación de las instalaciones emitiendo un informe anual de incidencias.

El control se efectuará de modo especial en el último periodo de la concesión, atendiendo el aspecto de conservación de las instalaciones, con observancia de lo dispuesto en el Artículo 131 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

A estos efectos, y para la buena marcha del servicio prestado, el Ayuntamiento se reserva expresamente el ejercicio de las facultades que le concede el Artículo 127 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

El Concesionario debe prever en sus gastos de mantenimiento y conservación, los correspondientes a la instalación de medidas de seguridad. Estas medidas serán a su costa.

El Concesionario vendrá obligado a poner en conocimiento de los Servicios Técnicos Municipales cualquier anomalía que se produzca en las explotaciones, y en general, cualquier irregularidad que provoque un deterioro del inmueble y de los equipamientos, y consecuentemente, una reversión de éste, cuando proceda, en condiciones no aceptables para el Ayuntamiento.

CLAUSULA XIII.- SUMINISTRO DE INFORMACIÓN.

Durante la explotación de la actividad, el Concesionario vendrá obligado a facilitar al Ayuntamiento cuantos datos se le requieran de tipo estadístico.

CLÁUSULA XIV.- RÉGIMEN DE PENALIDADES

Por causa de infracción en lo que respecta al cumplimiento de alguna de las cláusulas de presente pliego de condiciones, irregularidades en el servicio, limpieza y decoro material, trato con el público y, en general, cualquier otro extremo que pueda implicar inobservancia o incumplimiento del contenido de estas Bases, el Ayuntamiento, en uso de su potestad correctiva, podrá imponer sanciones dinerarias que podrán llegar a dieciocho mil euros, sin perjuicio de que la acción fuese constitutiva de resolución de la Concesión. La decisión se tomará previo expediente en el que se garantizará la audiencia del interesado.

I. - Infracciones:

a) Leves:

La falta de atención y consideración al usuario, por personal al servicio de la empresa concesionaria.

La omisión de datos o la tardanza en su entrega, cuando le sean solicitados por la Inspección Municipal.

La falta de limpieza de las instalaciones.

b) Graves:

El incumplimiento de las órdenes dictadas por la Inspección Municipal.

La ocultación, omisión, deformación o negación de datos e informes que se solicitan por la Inspección Municipal.

La reclamación o percepción de cualquier tipo de retribuciones de los usuarios que no sean las expresamente autorizadas.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

La reiteración en la comisión de faltas leves en número superior a 3 veces en un mes o 15 en un semestre.

c) Muy graves:

“Se considerará infracción muy grave:

La falta de ocupación efectiva, durante períodos superiores a un mes, de las funciones propias del responsable “in situ” del establecimiento por la persona designada en la oferta, salvo causa sobrevenida suficientemente motivada y autorizada expresamente por el Ayuntamiento de Almuñécar.”

Los actos u omisiones que puedan ser motivo de peligro para la salud pública, así como la tardanza o negligencia en corregir defectos o situaciones que determinen peligro para las personas o cosas.

El incumplimiento de las obligaciones laborales o convenio colectivo del personal a emplear.

Incumplir las obligaciones salariales o de seguridad social respecto a los trabajadores a emplear.

La reiteración de dos faltas graves en un año.

La contumacia comprobada en incumplir las instrucciones y órdenes de la Inspección Municipal y sus servicios.

Cualquier práctica defraudadora o irregularidad grave en la forma de prestación del servicio o que suponga discriminación para los usuarios.

Cualquier conducta que suponga abandono o deterioro culposo o negligente de las instalaciones que integran el servicio.

La falta de pago del canon establecido, en más de dos meses, desde la fecha de abono. En este caso, podrá instarse inmediatamente la resolución del contrato, sin requerimiento previo.

2. - Sanciones:

- a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 100 € a 300 €.
- b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 301 € a 3.000 €.
- c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 3.001 € a 18.000 €.

3. - Procedimiento:





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

La apreciación de la comisión de un falta se determinará mediante la instrucción del correspondiente expediente en el que, tras la comunicación de la infracción por los Servicios Técnicos Municipales, se abrirá, salvo para las faltas leves, un periodo de audiencia al concesionario, para que formule las alegaciones que estime pertinentes a su derecho, y una vez resueltas las mismas por el Ayuntamiento, se impondrá, en su caso, la sanción que corresponda de acuerdo con la gravedad de los hechos.

CLÁUSULA XV.- EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN. RESOLUCIÓN O FINALIZACIÓN DEL CONTRATO.

La presente contratación se extinguirá por cumplimiento o por resolución.

1. La concesión se extinguirá por alguna de las causas siguientes:
 - a) Incapacidad sobrevenida del concesionario o extinción de su personalidad jurídica.
 - b) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.
 - c) El incumplimiento grave y reiterado de la obligación de contar con un responsable “in situ” que ejerza de forma efectiva la gestión del establecimiento en los términos previstos en la cláusula X, salvo en supuestos de fuerza mayor o causas sobrevenidas suficientemente motivadas y debidamente autorizadas por el Ayuntamiento.
 - d) Falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación.
 - e) Caducidad por vencimiento del plazo.
 - f) Rescate de la concesión, previa indemnización.
 - g) Mutuo acuerdo.
 - h) Falta de pago del canon o cualquier otro incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la concesión, declarados por el órgano que otorgó la concesión previa tramitación del procedimiento establecido.
 - i) Desaparición del bien, agotamiento del aprovechamiento o revocación de la cesión.
 - j) Falta de formalización de la concesión en plazo.
 - k) La renuncia expresa y por escrito del concesionario, siendo de aplicación lo previsto al efecto en este Pliego.
 - l) Cuando posteriormente al otorgamiento de la concesión, el titular incurra en alguna de las prohibiciones de contratación.
 - m) Pérdida de alguna de las condiciones exigidas para ser concesionario.
 - n) Fallecimiento del titular, salvo lo dispuesto para este supuesto en el Reglamento.
 - o) Disolución de la persona jurídica titular. Excepcionalmente y antes de disolverse la sociedad, ésta podrá transmitirle el derecho de concesión a uno de sus socios, el cual, una vez disuelta la sociedad podrá adquirir la condición de titular de la concesión, previa solicitud ante este Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la disolución de la sociedad y pago de las tasas establecidas en la correspondiente Ordenanza Fiscal.
 - p) Cuando se imponga como sanción por la comisión de infracciones muy graves en la forma prevista en el Reglamento.
 - q) Por resolución judicial.
 - r) Causa de interés público, antes de la terminación del plazo de adjudicación, previa, en su caso, la correspondiente indemnización al titular.
 - s) Por cualquier otra causa establecida en la normativa reguladora de los bienes de las Entidades Locales.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

- t) Cualquier otra causa prevista en este Pliego o en las disposiciones que resulten de aplicación.
2. En caso de rescate anticipado de la concesión, el titular será indemnizado del perjuicio material surgido de la extinción anticipada, conforme a lo establecido en las disposiciones aplicables.
3. Si la resolución del contrato se produce por causa imputable al concesionario, procederá la indemnización por éste al Ayuntamiento de los daños, perjuicios y demás responsabilidades que procedan. El importe de la garantía definitiva responderá de todo ello, en cuanto alcance, y sin perjuicio de la responsabilidad general del concesionario.
4. Transcurrido el plazo de concesión, ésta quedará extinguida de forma automática, sin necesidad de requerimiento alguno al concesionario.

Llegado este momento, o declarada por el Ayuntamiento la extinción de la concesión, el contratista está obligado a:

- a) Retirar toda aquella maquinaria, mobiliario y elementos que hubiere incorporado el concesionario y que no sean objeto de reversión.
- b) Reparar por su cuenta los daños o desperfectos que pudieran apreciarse en los bienes adscritos a la concesión de carácter revertible, y sustituir todos aquellos que no sean reparables, a fin de que todos ellos queden en el buen estado en que se encontraban en el momento en que se otorgó la concesión.

El Ayuntamiento podrá resolver o declarar la caducidad de los derechos concesionales en los casos previstos en el Artículo 136 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, las señaladas en la LCSP, así como en los supuestos especiales siguientes:

- Por disolución o quiebra de la Sociedad Concesionaria, sin que exista derecho a indemnización alguna.
- Impago del canon establecido a favor del Ayuntamiento.
- Cesión, transferencia o novación de la concesión/arrendamiento o de la titularidad de cualquiera de los bienes inmuebles afectos a ella, siempre que no se realice conforme establece la LCSP o legislación aplicable al presente contrato. La Administración Municipal podrá autorizar al titular para transmitir la concesión, con el requisito de abonar previamente el 20 % del importe de la cesión, que deberá ingresarse en la Administración Municipal dentro del mes siguiente a la fecha de notificación al concesionario del acuerdo autorizándola.
- Dedicación de los establecimientos a usos distintos de los específicamente señalados en el Pliego de condiciones, sin previa autorización municipal.
- No atender con la debida diligencia y cuidado a la conservación de los establecimientos o no cumplir las instrucciones dictadas por la Autoridad Municipal sobre dichos particulares.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

- No acomodar el uso de la actividad de los establecimientos a las Ordenanzas Municipales vigentes. Cuando la acomodación no fuera posible podría llegar el Ayuntamiento a la revocación de la concesión con derecho del titular a indemnización, de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del Artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Por común acuerdo entre el Ayuntamiento y el adjudicatario, fijándose en este caso la indemnización a abonar, si procede.
- Por rescate de la concesión, cuando venga determinado por causas de interés público, con la correspondiente indemnización.
- Al término de la concesión, bien sea por cumplimiento del plazo o por cualquier otra causa, el adjudicatario se obliga a dejar libre y a disposición del Ayuntamiento las instalaciones dentro de un plazo de treinta días, a contar desde la fecha de terminación o de la notificación de la resolución de que se trate.
- El adjudicatario reconoce la potestad del Ayuntamiento para acordar ejecutar por propia autoridad el lanzamiento cuando haya transcurrido el plazo indicado y de las costas del mismo se resarcirá el Ayuntamiento de la fianza dispuesta sin más trámite que su ejecución.

A la finalización del plazo de concesión, automáticamente sin necesidad de requerimiento alguno, el arrendatario quedará obligado a dejar libre el inmueble, momento a partir del cual se procederá a la devolución de la garantía definitiva, una vez que se verifique que el inmueble se encuentra en adecuadas condiciones.

A la finalización del plazo contractual, quedarán igualmente extinguidas en la misma fecha todos los contratos y subcontratos vinculados a la explotación del Hotel. Cualquier deuda relativa a dichos contratos vinculados a la explotación del Hotel, revertirán en la figura del arrendatario.

El inmueble con todas sus mejoras, así como los demás medios auxiliares y bienes muebles anejos, revertirán al Ayuntamiento de Almuñécar, debiendo ser entregados en buen estado de funcionamiento y conservación.

CLAUSULA XVI.- TRANSMISIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.

El adjudicatario puede transmitir sus derechos con las consiguientes obligaciones a un tercero que se subrogará en la posición que ocupaba aquél. Esta posibilidad está sujeta al requisito de obtener una previa autorización por parte de la Administración, respecto de la cual la Ley matiza únicamente que ha de ser expresa.

La falta de resolución y notificación en plazo de la solicitud de autorización se interpreta como un supuesto de silencio negativo.

La persona subrogada deberá reunir las mismas condiciones de capacidad exigidas al inicial adjudicatario, es decir, deberá cumplir los requisitos para contratar precisadas por la Ley de





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

Contratos del Sector Público. Asimismo, deberá reunir las condiciones técnicas y económicas iguales o superiores a las fijadas inicialmente al concesionario.

CLAUSULA XVII.- DERECHOS Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el presente Pliego y dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y con los efectos señalados en las Leyes, el órgano de contratación ostentará los siguientes derechos:

- a) Acordar la resolución del contrato en los casos y en las condiciones que se establecen en el presente pliego.
- b) Vigilar y controlar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, a cuyo efecto podrá inspeccionar el servicio, sus instalaciones y locales, así como la documentación, relacionada con el objeto del arrendamiento.
- c) Imponer al arrendatario las penalidades pertinentes por razón de los incumplimientos en que incurra de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego.
- d) Imponer con carácter temporal las condiciones de utilización del Hotel que sean necesaria para solucionar situaciones excepcionales de interés general, abonando la indemnización que en su caso proceda.
- e) Recuperar de oficio o desahuciar al arrendatario del inmueble en los casos y en la forma establecida en la legislación patrimonial aplicable.
- f) Cobrar la renta anual abonada por el arrendatario.
- g) Cualesquiera otra establecidas en los documentos que revisten carácter contractual o, en general, en la normativa que resulte de aplicación.

CLAUSULA XVIII.- DERECHOS DEL CONCESIONARIO.

En la ejecución del contrato, el concesionario tendrá los siguientes derechos:

- a) Recibir, de acuerdo con lo previsto en este Pliego, el inmueble objeto del contrato, junto con el resto del inventario puesto a su disposición.
- b) Retribuirse mediante los ingresos derivados de la explotación del Hotel.
- c) A establecer el régimen tarifario de los servicios del establecimiento.
- d) Proponer al órgano de contratación las mejoras o modificaciones en el servicio que estime conveniente para una mejor gestión y explotación del establecimiento hotelero.
- e) Recabar del órgano de contratación el auxilio necesario para garantizar el ejercicio de cuantas acciones sean necesarias para hacer viable los derechos del concesionario.

Durante los seis meses anteriores a la fecha en que deba producirse la reversión, la Alcaldía, o su delegado a estos efectos, adoptará las disposiciones encaminadas a que la entrega de los bienes se verifique en las condiciones convenidas.

CLAUSULA XIX.- GASTOS A CARGO DE ADJUDICATARIO.

En virtud de la adjudicación definitiva, el adjudicatario quedará obligado a pagar el importe de los anuncios y de cuantos gastos se occasionen con motivo de los trámites preparatorios y de formalización de concesión, incluso los honorarios del notario autorizante, y en su caso, pago de





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

impuestos, así como cualquier otro que se produzca en el cumplimiento de los previstos en el presente pliego.

Serán por cuenta del concesionario los gastos que se originen por suministro de electricidad, gas, gasoil, agua, teléfono, alcantarillado, basura, limpieza y mantenimiento de instalaciones, así como, las obras de reforma que no tengan carácter de extraordinarias o bien aquellas que exija la Administración competente o las compañías suministradoras en los casos de modificación de las actuales normativas.

Asimismo, serán de cuenta del concesionario, los costes de:

- Revisión y mantenimiento de las instalaciones eléctricas.
- Desratización, desinsectación y desinfección.
- Revisión de extintores.
- Mantenimiento de instalaciones de gas y gasoil.
- Mantenimiento de instalaciones de calefacción y aire acondicionado.
- Mantenimiento de electrodomésticos.
- Mantenimiento de ascensor.
- El mantenimiento de cualquier otro servicio no especificado en este Pliego.

PROCEDIMIENTO LICITATORIO:

CLÁUSULA XX.- CAPACIDAD DE LOS LICITADORES.

Podrán participar en este procedimiento las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica, y no se hallen comprendidas en alguna de las circunstancias señaladas en el artículo 71 de la LCSP.

En el caso de personas jurídicas, únicamente podrán concurrir aquellas cuya actividad principal esté vinculada a la gestión y explotación de establecimientos hoteleros o de alojamiento turístico reglado, circunstancia que deberá acreditarse mediante sus estatutos sociales, así como mediante la correspondiente alta en el epígrafe del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) y/o código CNAE relativo a servicios de alojamiento hotelero (grupo 551 o equivalente).

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias del contrato cuando la gestión y explotación de establecimientos hoteleros figure de manera expresa entre los fines u objeto social de la entidad.

En el caso de ser persona física deberá estar dada de alta en el impuesto de actividades económicas correspondiente.

CLÁUSULA XXI.- PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

Las proposiciones constarán de los sobres/archivos electrónicos que a continuación se indican, firmados electrónicamente por el licitador o persona que lo representa.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

**SOBRE/ARCHIVO
ADMINISTRATIVA>>.**

ELECTRÓNICO

<<A-

DOCUMENTACIÓN

En este sobre/archivo electrónico los licitadores incluirán la siguiente documentación:

1º. DOCUMENTO EUROPEO ÚNICO DE CONTRATACION (DEUC). Cumplimentado conforme a las indicaciones contenidas en el **Anexo I-A y I.1**, firmado por el licitador o su representante.

2º. COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESARIOS (UTE), EN SU CASO. Cuando dos o más empresas acudan a una licitación con el compromiso de constituirse en Unión Temporal, se deberá aportar una declaración indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y que asumen el compromiso de constituirse formalmente en Unión Temporal, caso de resultar adjudicatarios. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las Empresas componentes de la Unión. En estos casos cada una de las empresas deberá presentar su DEUC.

3º. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA A GRUPO EMPRESARIAL, conforme al modelo que se acompaña como **Anexo II**.

En caso de no pertenecer a ningún grupo empresarial, la declaración se realizará en este sentido.

4º. ESPECIALIDADES EN LA DOCUMENTACIÓN QUE HAN DE PRESENTAR LOS EMPRESARIOS EXTRANJEROS.

Los empresarios extranjeros deberán presentar además de la documentación señalada anteriormente, la documentación específica que a continuación se detalla.

Todas las empresas no españolas deben aportar:

- **Declaración de someterse 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, renunciando en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante (artículo 140.1 f. LCSP).

Las empresas de Estados que no sean miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo deberán aportar:

- **Informe** que acredite la capacidad de obrar expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato.

- **Informe de reciprocidad** a que se refiere el artículo 68 LCSP. En los contratos sujetos a regulación armonizada se prescindirá del informe sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio.

Comprobación de la veracidad de las declaraciones responsables.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

Los servicios del órgano de contratación o la Mesa de contratación podrán, en cualquier momento, solicitar la justificación documental del cumplimiento de las condiciones sobre las que los licitadores hubieran declarado responsablemente su cumplimiento.

El licitador deberá presentar la documentación requerida en el plazo concedido, con un máximo de cinco días hábiles, a contar desde el envío del requerimiento. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta y será excluido del procedimiento.

SOBRE/ARCHIVO ELECTRÓNICO <<B- PROPOSICIÓN TÉCNICA>>.

CONTENIDO: Si en el **Anexo B1 del cuadro-resumen** se han incluido criterios de adjudicación cuya cuantificación dependa de un juicio de valor que deberán ser objeto de evaluación previa, el licitador deberá aportar el **Archivo Electrónico B** en el que incluya la documentación allí exigida.

“En el presente procedimiento, el Archivo Electrónico B deberá incluir, además:

- El currículum vitae del responsable “in situ” propuesto para la gestión del establecimiento, detallando su experiencia en dirección y gestión hotelera.
- El currículum vitae del administrador o administradores de la sociedad licitadora o, en su caso, de la persona que ostente la máxima responsabilidad ejecutiva en la empresa.
- Declaración responsable suscrita por el responsable “in situ” y por el administrador o administradores de la sociedad en la que manifiesten la veracidad de los datos aportados y se comprometan a dedicar efectivamente su actividad a la gestión del establecimiento en los términos de la oferta presentada.”

En ningún caso deberán incluirse en este archivo electrónico información sobre los documentos propios del archivo electrónico C.

EN EL PRESENTE PROCEDIMIENTO SE REQUIERE ARCHIVO ELECTRÓNICO B, AL EXISTIR CRITERIOS SUBJETIVOS DE VALORACIÓN.

SOBRE/ARCHIVO ELECTRÓNICO <<C- PROPOSICIÓN ECONÓMICA>>.

En este sobre/archivo electrónico los licitadores incluirán la Proposición económica, ajustada al modelo que se inserta, como **Anexo III**, al final de este pliego.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otras empresas si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una UTE. La contravención de este principio dará lugar a la exclusión de todas las presentadas.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

La proposición económica se presentará en caracteres claros y no se aceptarán aquéllas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer, claramente, lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta.

CLÁUSULA XXII.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

El órgano de contratación anunciará la licitación del contrato en su perfil de contratante y el plazo para la presentación de proposiciones no podrá ser inferior a **TREINTA DÍAS** contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación del contrato en el perfil de contratante (plataforma de contratación del sector público).

Cada persona licitadora no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por ella suscritas.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por la persona empresaria del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este pliego, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización a la mesa o al órgano de contratación para consultar los datos recogidos en el ROLECE, Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea.

Lugar, plazo y forma de presentación

Las proposiciones para participar en el procedimiento de contratación deberán **prepararse y presentarse obligatoriamente de forma electrónica** a través de la Herramienta de preparación y presentación de ofertas de la Plataforma de Contratación del Sector Público, **dentro del plazo señalado (fecha y hora), en el anuncio de licitación publicado en la Plataforma Estatal de Contratación** y en el Perfil del Contratante, cumpliendo con los requisitos de las Disposiciones Adicionales 16 y 17 de la LCSP.

Serán excluidas del procedimiento de licitación las proposiciones presentadas en cualquier otro registro y por cualquier otro medio.

No se admitirán las proposiciones que se presenten fuera del plazo establecido en el anuncio de licitación publicado en la Plataforma Estatal de Contratación (PLACSP).

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.

Para garantizar la confidencialidad del contenido de los sobres/archivos electrónicos hasta el momento de su apertura, la Herramienta cifrará dichos archivos en el envío. Una vez realizada la presentación, la Herramienta proporcionará a la entidad licitadora un justificante de envío, susceptible de almacenamiento e impresión, con el sello de tiempo de la Plataforma de Contratación del Sector Público.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

Los servicios de Licitación Electrónica permiten la preparación y presentación de ofertas telemáticamente por el licitador, la custodia electrónica de las mismas por el sistema y la apertura y evaluación electrónica de la documentación por los miembros del órgano de asistencia. La plataforma cuenta con la Herramienta de Preparación y Presentación de ofertas (de ahora en adelante, la Herramienta) para el envío de la documentación relativa a ofertas, agrupada en sobres virtuales definidos por el órgano de contratación, asegurándose la integridad, autenticidad, no repudio y confidencialidad de las proposiciones. Para mayor confianza del licitador, la documentación y detalles de la oferta durante su preparación permanecen en el equipo del cliente hasta que se presente. En ese momento, y no antes, toda la documentación viaja cifrada a los servidores de la Plataforma, donde se mantendrá custodiada (inaccesible) hasta el momento de su apertura.

No obstante, si los licitadores experimentan alguna **incidencia informática** en la preparación o envío de la oferta, deben contactar con el **servicio de soporte de Licitación Electrónica a empresas** de la Subdirección General de Coordinación de la Contratación Electrónica, con la debida antelación, en el buzón licitacionE@hacienda.gob.es. El horario de soporte es de lunes a jueves de 9:00 a 19:00 y viernes de 9:00 a 15:00, días laborables en Madrid. En cualquier caso, **se recomienda no demorar la descarga de la herramienta de preparación y presentación de oferta ni la presentación de la oferta.**

Para más información sobre la Plataforma de Contratación del Sector Público puede consultar el siguiente enlace: <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/guiasAyuda>

Efectos de la presentación de proposiciones

La presentación de proposiciones supone por parte del empresario la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

21.2 Mesa de contratación.

La mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa. Su composición podrá estar prevista en el **Anexo C del cuadro-resumen**, que se publicará a través del perfil de contratante al publicar el anuncio de licitación o, en caso contrario, su composición se hará pública con carácter previo a su constitución a través de un anuncio específico en el citado perfil.

CLÁUSULA XXIII. CALIFICACIÓN PREVIA DE LA DOCUMENTACIÓN Y APERTURA DE LOS SOBRES/ARCHIVOS ELECTRÓNICOS.

Con posterioridad a la terminación del plazo de presentación de proposiciones se constituirá la Mesa de Contratación al objeto de proceder a la calificación de los documentos presentados en tiempo y forma, a cuyos efectos el Presidente ordenará la apertura de los sobres "A" relativos a "documentación" y el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en ellos.

A los fines prevenidos en el art.101 del Reglamento General de Contratación, si la mesa lo estima conveniente podrá conceder un plazo de tres días a los licitadores cuya documentación





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

presente defectos subsanables. La concesión del plazo y la relación de documentos a subsanar se notificará a los interesados.

NO SON SUBSANABLES:

- La falta de identificación precisa del licitador o de su representante.
- La falta de determinación de su capacidad.
- La falta de documento DEUC

La apertura del sobre/archivo electrónico “C” (oferta) tendrá lugar en acto público en el Salón de Actos de la Casa Consistorial, a la fecha y hora que se comunique por anuncio en el perfil del contratante/plataforma de contratación del sector público. Los servicios dependientes del órgano de contratación podrán realizar, de forma adicional, la comunicación vía teléfono y correo electrónico a los licitadores.

CLÁUSULA XXIV.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y CRITERIOS DEL CONTRATO.

24.1.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

La presente concesión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 93 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 78 y 80 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, se otorgará en régimen de concurrencia con arreglo a los criterios de valoración de ofertas fijados en la cláusula 24.2) del presente pliego, en relación con lo establecido en los artículos 116.4, 145 y 150 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

Al haberse formulado solicitud por la mercantil PALACETE CORREGIDOR XXI S.L., con CIF B-22457949, elaborando estudio de viabilidad económica y técnica sobre la concesión administrativa, debe tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 65 del Decreto 18/2006, e 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía:

“1. El solicitante inicial tendrá derecho de tanteo si participare en la licitación y entre su oferta y la que hubiere resultado elegida no existiere diferencia superior a un diez por ciento del total de la puntuación obtenida de la aplicación de los criterios de adjudicación.”

“2. La mesa de contratación, valoradas las ofertas presentadas, requerirá al solicitante inicial para que en un plazo de diez días ejercite su derecho de tanteo si procediere. De no ejercitarlo decaerá en su derecho.”





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

3. Realizadas las actuaciones anteriores la mesa de contratación elevará al órgano competente la propuesta de adjudicación”.

Igualmente, en caso de no resultar adjudicataria la mercantil que ha instado la tramitación del estudio de viabilidad, la empresa que resulte adjudicataria de la concesión deberá abonar a aquella los gastos del estudio de viabilidad que ascienden, según los datos recogidos en el mismo, a la cantidad de 6.000 euros más IVA.

24.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa deberá atenderse a varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato, de conformidad con los criterios que se establecen en el presente pliego.

Los criterios que determinarán la adjudicación serán los siguientes en orden de importancia que se le atribuye, teniendo en cuenta los artículos 145 y 146 de la LCSP.

CRITERIOS OBJETIVOS 51 PUNTOS

1.- Oferta al alza de canon de licitación (hasta un máximo de 15 puntos).

Con este criterio se pretende valorar la oferta del canon, que se propone abonar al Ayuntamiento por el contrato, cuyo objeto está recogido en estos pliegos y documentación complementaria.

La puntuación obtenida por cada oferta, para este criterio, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = \frac{\text{Ov.}}{\text{O. Max}} \times 15$$

Donde:

Ov = Oferta a Valorar

O.M= Oferta Máxima

2.- Cualificación del equipo directivo y del responsable “in situ” de la explotación del Hotel Palacete del Corregidor. Hasta 30 puntos. Se valorará la cualificación del equipo directivo vinculado directamente a la explotación del Hotel Palacete del Corregidor, con especial atención a la persona propuesta como responsable “in situ”, de acuerdo con la siguiente escala:

- Titulación universitaria o específica de nivel superior en turismo, dirección hotelera o similar del responsable “in situ”: **5 puntos**

De otro lado.

- Entre 3 y 5 años en gestión de hoteles: **5 puntos**.
- Más de 5 y hasta 7 años en gestión de hoteles: **10 puntos**.
- Más de 7 y hasta 10 años en gestión de hoteles: **15 puntos**.





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)**

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

- Más de 10 y hasta 15 años en gestión de hoteles: **20 puntos**.
- Más de 15 y hasta 20 años en gestión de hoteles: **25 puntos**.

Para la valoración de este apartado deberá aportarse titulación, y currículums o certificado de vida laboral donde se demuestre los años de gestión en hoteles que se hayan descritos en su oferta. Esta documentación será requerida sólo a la empresa propuesta adjudicataria.

3.- Certificaciones de calidad turística y sostenibilidad: hasta 6 puntos.

Se valorará la posesión, por parte de la empresa licitadora y/o del “responsable in situ” de la gestión del Hotel, de los establecimientos hoteleros gestionados por la misma en los últimos cinco años, de certificaciones de calidad y sostenibilidad turística, tales como:

- Marca “Q” de Calidad Turística u otras certificaciones oficiales equivalentes en establecimientos hoteleros gestionados por la empresa: **hasta 3 puntos**.
- Certificación “S” de Sostenibilidad Turística, **ISO 14001** o equivalentes en materia medioambiental en establecimientos hoteleros gestionados: **hasta 2 puntos**.
- Adhesión a SICTED u otros sistemas reconocidos de calidad integral en destino: **hasta 1 punto**

CRITERIOS SUBJETIVOS 49 PUNTOS

5.- Plan de trabajo: Hasta 49 puntos. Proyecto de gestión del establecimiento (plan de explotación, mantenimiento y promoción según los siguientes criterios)

5.1 Programa de Explotación, que incluirá: 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





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

por tipología de habitación y ocupación.

- Servicios de restauración previstos, formatos gastronómicos y actividades complementarias que enriquezcan la experiencia del huésped y refuerzen 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.

5.2. Programa de Mantenimiento y Conservación: Hasta 10 puntos:

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.

5.3. Plan de Promoción del hotel como recurso singular integrado en la oferta turística del destino: Hasta 9 puntos

Se valorará la presentación de un plan estratégico de promoción y comercialización turística que posicione el establecimiento como un recurso singular de alto valor añadido dentro de la oferta integral de Almuñécar-La Herradura. Este plan deberá demostrar un profundo conocimiento de la identidad de marca del destino y de sus principales productos turísticos, integrando al hotel de manera activa en los segmentos estratégicos definidos: turismo de sol y playa, turismo cultural y patrimonial, turismo náutico y de buceo, turismo gastronómico, turismo de naturaleza y experiencias premium. Se espera, asimismo, una alineación clara con





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)**

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

las líneas de trabajo del Patronato Municipal de Turismo y con las políticas promocionales desarrolladas por entidades supramunicipales como la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical, Diputación de Granada o Junta de Andalucía.

Se otorgará mayor puntuación a aquellos planes que incluyan estrategias innovadoras y alineadas con la estrategia turística local, así como con las tendencias actuales del mercado, destacando especialmente el uso de herramientas digitales avanzadas, la colaboración con operadores turísticos especializados, la participación en redes y plataformas de comercialización internacionales y la generación de sinergias con otros recursos turísticos del municipio. Igualmente, se valorará la integración del establecimiento en iniciativas de sostenibilidad, digitalización y calidad turística, así como la creación de contenidos audiovisuales y campañas para reforzar la imagen de marca de Almuñécar-La Herradura.

El adjudicatario deberá demostrar un conocimiento profundo de la identidad turística del municipio y presentar un cronograma detallado de las actuaciones propuestas, incluyendo previsiones de alcance, canales de difusión y objetivos cuantificables. Se considerará especialmente relevante la capacidad del plan para atraer perfiles diversificados de visitantes, incrementar la estancia media, favorecer la desestacionalización y, en general, reforzar la competitividad turística del destino.

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





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

CLÁUSULA XXV.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Previamente a la formalización del correspondiente contrato, el adjudicatario deberá aportar la siguiente documentación:

- Resguardo de haber constituido la garantía definitiva.
- Fotocopia u original del Seguro o seguros previstos en los pliegos Administrativos y Técnicos, siendo suficiente, a efectos de formalización del contrato, la presentación de propuesta de seguro suscrita por el adjudicatario con alguna entidad aseguradora, en cuyo supuesto aquél vendrá obligado a presentar la correspondiente póliza con anterioridad al vencimiento del período de validez de la referida propuesta.

El contrato se formalizará en documento administrativo dentro del plazo de 15 días hábiles contados desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación y siempre con anterioridad al inicio del objeto del contrato. No obstante, dicho contrato podrá elevarse a escritura pública cuando lo solicite el contratista, siendo en tal caso a su costa los gastos derivados de su otorgamiento.

Si el adjudicatario no cumpliese los requisitos para la formalización del contrato o impidiese que ésta pueda llevarse a efecto en el término señalado, se acordará la resolución del mismo con las consecuencias previstas en la LCSP

CLÁUSULA XXVI.- GARANTÍAS.

1.- Garantía Provisional: No se requiere.

2.- Garantía Definitiva: El adjudicatario del contrato, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, está obligado a constituir una garantía definitiva por importe del 5% del precio de adjudicación, que habrá de constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 84 de la LCSP a disposición del Ayuntamiento de Almuñécar, para responder de las obligaciones contractuales. El plazo para la constitución de dicha garantía será de diez días hábiles contados desde el siguiente a aquel en que se notifique el requerimiento para su aportación. De no cumplir estos requisitos por causas imputables al adjudicatario provisional, la Administración declarará decaída la adjudicación provisional a su favor, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 150 de la LCSP.

3.-La fianza definitiva se devolverá una vez vencido el plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato o resuelto sin culpa de contratista, de conformidad con lo establecido en el artículo 111 de la LCSP.

4.-Las garantías deberán cumplir los requisitos exigidos por el R.D. 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas (en adelante R.L.C.A.P.)

CLÁUSULA XXVII.- RIESGO Y VENTURA.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR (GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

1.- La actividad será desarrollada a riesgo y ventura del contratista, por lo tanto, éste correrá con todos los gastos derivados del funcionamiento, explotación, mobiliario, limpieza, mantenimiento del local, etc, incluidos los de alta en los servicios que precise.

2.- La actividad será ejercida conforme a lo establecido en la documentación contractual. Las incidencias que surjan entre el Ayuntamiento y el adjudicatario serán tramitadas y resueltas por el primero, a la mayor brevedad posible, adoptando, si fuera preciso, las órdenes expresas, conducentes a una prestación más satisfactoria del servicio.

3.- Cuando por actos u omisiones imputables al contratista o a personas de él dependientes se comprometa la buena marcha del contrato, la Administración podrá exigir la adopción de las medidas que estime necesarias para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución del mismo.

CLÁUSULA XXVIII.- REVERSIÓN.

Al término de la concesión, bien sea por cumplimiento del plazo o por cualquiera de las cláusulas previstas en este pliego, el concesionario se obliga a dejar libre y a disposición del Ayuntamiento el local o locales que revertirán al Ayuntamiento, haciéndolo con ello todas las obras y mejoras realizadas en el inmueble sin ningún coste para éste una vez finalizada la relación contractual, con independencia del motivo de finalización, con todas las instalaciones y equipamientos que tengan carácter de fijas, dentro del plazo de 30 días a contar desde la fecha de terminación o notificación de la resolución de que se trate, sin que el Ayuntamiento tenga que abonar por esta circunstancia cantidad alguna.

El concesionario reconoce la potestad del Ayuntamiento para acordar y ejecutar por su propia autoridad el alzamiento, sin necesidad de apercibimiento ni requerimiento alguna, cuando transcurrido el plazo indicado, lo bienes objeto de reversión no hayan quedado a la libre disposición de la corporación.

CLÁUSULA XXIX.- MODIFICACIONES DEL CONTRATO.

El órgano de contratación podrá acordar, una vez perfeccionado el contrato y por razones de interés público, modificaciones en el mismo en los casos y en la forma previstos en el artículo 191 de la LCSP, justificándolo debidamente en el expediente.

En lo concerniente a su régimen se estará a lo dispuesto en los artículos 203 a 211, 261 de la LCSP

Las modificaciones sólo podrán efectuarse cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 204 y 205 de la LCSP, y

- a) Cuando el Ayuntamiento modifique, por razones de interés público las condiciones de prestación del servicio.
- b) Cuando causas de fuerza mayor determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía del contrato. A tal efecto, se entenderá por causa de fuerza mayor las enumeradas en el art. 239 de la LCSP.
- c) Que actuaciones de la Administración determinen de forma directa la quiebra sustancial de la economía de la concesión.

Estas modificaciones no podrán alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación y deberán limitarse a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que las haga necesarias.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR (GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

CLÁUSULA XXX.- PUBLICIDAD DEL EXPEDIENTE.

Con el fin de asegurar la transparencia y acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil del contratante al que se tendrá acceso a través de la siguiente dirección www.perfil.almunecar.es y [Plataforma de Contratación Estatal](#).

El expediente administrativo, en el que estará incluido este Pliego de condiciones, puede ser examinado a través de la Plataforma de Contratación del Estado y en el Perfil del Contratante de la Página Web del Ayuntamiento de Almuñécar

CLÁUSULA XXXI.- DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

El futuro contratista está **obligado a** respetar la normativa vigente en protección de datos: REGLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 27 de abril de 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 y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos), en adelante RGPD, y a Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, en adelante LOPDGDG.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 28.2 del RGPD, si en la ejecución del contrato se requiere que el contratista trate datos personales por cuenta del responsable del tratamiento, se hará constar en el Cuadro-resumen de características particulares lo siguiente:

- a) La finalidad para la cual se cederán dichos datos
- b) La obligación del futuro contratista de someterse en todo caso a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos, sin perjuicio de lo establecido en el último párrafo del apartado 1 del artículo 202.
- c) La obligación de la empresa adjudicataria de presentar antes de la formalización del contrato una declaración en la que ponga de manifiesto dónde van a estar ubicados los servidores y desde dónde se van a prestar los servicios asociados a los mismos.
- d) La obligación de comunicar cualquier cambio que se produzca, a lo largo de la vida del contrato, de la información facilitada en la declaración a que se refiere la letra c) anterior.
- e) La obligación de los licitadores de indicar en su oferta si tienen previsto subcontratar los servidores o los servicios asociados a los mismos, el nombre o el perfil empresarial, definido por referencia a las condiciones de solvencia profesional o técnica, de los subcontratistas a los que se vaya a encomendar su realización.

Las obligaciones recogidas en las letras a) a e) anteriores en todo caso deberán ser calificadas como esenciales a los efectos de lo previsto en la letra f) del apartado 1 del artículo 211.

Será considerado “Dato Personal” lo dispuesto en el artículo 3.1 del RGPD. Cualquier información que contenga datos de carácter personal, se tratará conforme a los principios relativos al tratamiento del art. 5 del RGPD y quedará sometida al régimen jurídico aplicable en el RGPD y de la LOPDGDG.

Para el caso de que la contratación implique el acceso del contratista a datos de carácter personal de cuyo tratamiento sea responsable la entidad contratante, aquel tendrá la





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

consideración de encargado del tratamiento. El acceso por parte de un encargado de tratamiento a los datos personales que resulten necesarios para la prestación de un servicio al responsable no se considerará comunicación de datos siempre que se cumpla lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679, en la LOPDGDG y en sus normas de desarrollo. Tendrá asimismo la consideración de responsable del tratamiento quien figurando como encargado utilice los datos para sus propias finalidades

El contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante un plazo de cinco años desde el conocimiento de esa información, salvo que los pliegos o el contrato establezcan un plazo mayor que, en todo caso, deberá ser definido y limitado en el tiempo.

El adjudicatario y el personal a su servicio que tenga la consideración de “encargado del tratamiento”, o acceda ocasionalmente a Datos de Carácter Personal en el transcurso de las actividades referidas en éste pliego, estarán sometido a las siguientes obligaciones con respecto de los datos de carácter personal:

- Actuará conforme a las instrucciones del Ayuntamiento de Almuñécar, responsable del fichero.
- Adoptará todas aquellas medidas de índole técnica y organizativa que resulten necesarias para garantizar la seguridad de los datos de carácter personal, así como para evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizados.
- No aplicará ni utilizará los datos con fines distintos a los de realización de los trabajos objeto del contrato, ni los comunicará, ni siquiera para su conservación, a otras personas.
- Estará obligado a guardar el secreto profesional respecto de los mismos, aun después de finalizar sus relaciones contractuales.
- Una vez finalizados los trabajos objeto del contrato, el adjudicatario deberá devolver al Ayuntamiento de Almuñécar todos los documentos o soportes informáticos en que pudiera constar algún dato de carácter personal.

En el caso de que el adjudicatario o el personal a su servicio que tenga la consideración de “encargado del tratamiento” destine los datos de carácter personal a otra finalidad distinta a la del objeto del contrato, o los utilice incumpliendo las estipulaciones establecidas en el contrato, responderá de las infracciones en que hubiera incurrido personalmente, previstas en los artículos 83.4, 83.5 y 83.6 del REGLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 27 de abril de 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 con las sanciones previstas en el RGPD y en la LOPDGDG.

Cuando los encargados del tratamiento incumplan el deber de guardar secreto sobre los datos de carácter personal de los que tengan conocimiento por razón del contrato, el órgano de contratación lo pondrá en conocimiento de la Agencia de Protección de Datos, quedando el contratista sujeto a las sanciones que aquélla pudiera imponerle. En el supuesto anterior, el órgano de contratación, atendiendo a la naturaleza y circunstancias del contrato, podrá estimar aconsejable continuar la ejecución del contrato.

CLÁUSULA XXXII.- RESPONSABLE DEL CONTRATO.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR (GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

33.1. Responsable del contrato.

Será responsable del Contrato, a efectos de valoración de criterios el Director del Patronato de Turismo o la persona que designe el órgano de contratación y en cuanto al seguimiento y cumplimiento del mismo el Arquitecto Técnico Municipal que designe el órgano de contratación. No obstante, el órgano de contratación podrá, si así lo estima conveniente, designar un responsable del contrato distinto al propuesto en el pliego, con facultades de supervisión y capacidad para dictar **instrucciones sobre la ejecución del contrato**.

La persona responsable y su personal colaborador, acompañados por la persona delegada de la persona contratista, tendrán libre acceso a los lugares donde se realice el suministro.

La persona contratista, sin coste adicional alguno, facilitará a la Administración asistencia profesional en las reuniones explicativas o de información que ésta estime necesarias para el aprovechamiento de la prestación contratada.

33.2 Atribuciones del responsable del contrato

Le corresponderá al responsable del contrato, con carácter general, supervisar la ejecución del mismo, adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada señalando el ritmo de ejecución conveniente, así como reforzar el control del cumplimiento del mismo y agilizar la solución de las diversas incidencias que pueden surgir durante su ejecución y en particular:

- a) Promover y convocar las reuniones que resulten necesarias al objeto de solucionar cualquier incidente en la ejecución del objeto del contrato en los términos que mejor convenga a los intereses públicos.
- b) Resolver las incidencias surgidas en la ejecución del contrato, siguiendo el procedimiento establecido en el art. 97 del RGCAP.
- c) Informar en expedientes de reclamación de daños y perjuicios y de incautación de la garantía definitiva.
- d) Proponer la imposición de penalidades (señalando su graduación), de conformidad con lo dispuesto en la LCSP y el Pliego de cláusulas Administrativas.
- e) Proponer, en su caso, la prórroga del contrato.
- f) Informar con carácter previo a las recepciones parciales y/o totales.
- g) Informar en expedientes de devolución o cancelación de garantías.
- h) Proponer la ampliación del plazo de ejecución estipulado, de conformidad con el artículo 100 del RGCAP.
- i) Proponer el ejercicio de las prerrogativas contenidas en la LCSP, incluyendo la revisión de actos administrativos, y la determinación de los daños y perjuicios, e informar sobre los expedientes que a tal efecto se incoen.
- j) Informar sobre el cumplimiento de plazo de garantía.
- k) Informar sobre el cumplimiento de las condiciones especiales y esenciales señaladas para la ejecución del contrato.
- l) Informar sobre solicitudes de buena ejecución de prestaciones contratadas para la expedición de certificaciones.
- m) Establecer las directrices oportunas en cada caso, pudiendo requerir al adjudicatario, en cualquier momento, la información que precise acerca el estado de ejecución del objeto del contrato, de las obligaciones del adjudicatario, y del cumplimiento de los plazos y actuaciones.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

- ñ) Acordar, en caso de urgente necesidad, las medidas precisas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado, o cuando el contratista, o personas de él dependientes, incurra en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha del contrato, debiendo dar cuenta al órgano de contratación.
- o) Proponer los reajustes de anualidades de conformidad con el art. 96 del RGCAP.
- p) Proponer e informar respecto de la suspensión de la ejecución de la prestación.
- q) Asistir a los actos de recepción y suscribir la/s Acta/s de Recepción (o documento que acredite la conformidad o disconformidad en el cumplimiento) y en su caso dar o no la conformidad con las facturas presentadas.
- r) Dirigir instrucciones al contratista siempre que no suponga una modificación del objeto del contrato ni se oponga a las disposiciones en vigor o a las derivadas de los Pliegos y demás documentos contractuales.
- s) Inspeccionar la parte de la prestación subcontratada informando al órgano de contratación.
- t) Inspeccionar y ser informado, cuando lo solicite, del proceso de realización o elaboración del servicio que haya de ser entregado, o se esté prestando, pudiendo ordenar o realizar por sí mismo análisis, comprobaciones, estudios, encuestas, ensayos, pruebas, o explicaciones sobre la metodología o elementos que se siguen o se emplean, establecer sistemas de control de calidad y dictar cuantas disposiciones estime oportunas para el estricto cumplimiento de lo convenido.
- u) Emitir informe en expedientes de cesión del contrato.
- v) Dar cuenta al órgano de contratación de todas las actuaciones realizadas por el Responsable del Contrato.
- x) Y todas aquellas otras previstas en este Pliego o acordadas por el órgano de contratación.

En todo caso se dará cuenta al órgano de contratación de las actuaciones realizadas por el Responsable del Contrato.





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)**

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS
DEL CONTRATO**

NÚMERO DE EXPEDIENTE

(127B/2025 Gestiona 7193/25)

A.- PODER ADJUDICADOR Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

ADMINISTRACIÓN CONTRATANTE		AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR		
ORGANO DE CONTRATACIÓN		ALCALDE		
SERVICIO GESTOR		SERVICIO DE CONTRATACIÓN		
Perfil del contratante		https://contratacion.almunecar.es/ plataforma de contratación		
Correo electrónico		contratacion@almunecar.es		
Número de expediente	127B/2025 (GEST 7193/2025)	Tipo de contrato	Concesión demanial	
Tipo de procedimiento	ABIERTO	Tramitación del gasto	ORDINARIA	
		Tramitación Anticipada	NO	
Forma de presentación de ofertas:		<input type="checkbox"/> Manual	<input checked="" type="checkbox"/> Electrónica	
		<input type="checkbox"/> Manual y Electrónica		
Cabe recurso especial		<input checked="" type="checkbox"/> NO		
Contrato sujeto a una regulación armonizada		<input checked="" type="checkbox"/> NO		

B.- DEFINICIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del contrato al que se refiere el presente pliego la gestión y explotación comercial del inmueble propiedad del Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar, denominado "HOTEL PALACETE EL CORREGIDOR"

Codificación Código CPV	55100000-1 Servicios de Hostelería
POSIBILIDAD DE LICITAR POR LOTES:	<input checked="" type="checkbox"/> NO. <input type="checkbox"/> SI. Información relativa a los lotes: 1. Pueden presentarse ofertas para: - Todos los lotes: <input type="checkbox"/> - Número máximo de lotes: <input type="checkbox"/> - Un solo lote: <input type="checkbox"/> 2. Número máximo de lotes que pueden adjudicarse a una única persona licitadora: No se establece límite Oferta integradora: <input type="checkbox"/> NO





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)**

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

C.- CONTRATO RESERVADO

<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> FS Centros especiales de empleo. <input type="checkbox"/> Centros de inserción social. <input type="checkbox"/> Otros (especificar organización)
--	---

D.- CANON ANUAL MÍNIMO = Los licitadores deben especificar en sus ofertas el canon anual que se compromete a abonar al Ayuntamiento, caso de resultar adjudicatarios.

canon mínimo anual asciende a la cantidad de 13.000 Euros.

El canon señalado, se fija como tipo de licitación mínimo, por consiguiente los licitadores deberán ajustarse al mismo o bien aumentarlo en su cuantía.

Aplicación presupuestaria

E.- VALOR ESTIMADO

SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA	NO
TOTAL VALOR ESTIMADO	626.492,00 Euros

F.- RÉGIMEN DE FINANCIACIÓN

AYUNTAMIENTO ALMUÑÉCAR		
Es ingreso		

H.- PLAZO DE DURACIÓN

Duración del contrato: QUINCE AÑOS

Prórroga: <input checked="" type="checkbox"/> NO	Duración de la prórroga:	Plazo de preaviso: <input checked="" type="checkbox"/> NO:
---	--------------------------	--

I.- PLAZO DE GARANTÍA

Plazo de garantía del contrato: Se establece un plazo de garantía de 6 meses.

J.- ADMISIBILIDAD DE VARIANTES

<input checked="" type="checkbox"/> NO

K.- CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

<input checked="" type="checkbox"/> Las establecidas en el presente pliego
--

L.- REVISIÓN DE PRECIOS

<input checked="" type="checkbox"/> Conforme a lo establecido en el estudio de viabilidad.
--

M.- GARANTÍAS

PROVISIONAL: NO

DEFINITIVA: SI, 5 % Del importe del presupuesto base de





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)**

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

licitación IVA excluido

COMPLEMENTARIA: NO

N.- SUBROGACIÓN EN CONTRATOS DE TRABAJO

NO

Ñ.- ADSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE MEDIOS

NO.

O.- SUBCONTRATACIÓN VER ANEXO , EN SU CASO

SI (Máximo un 40 % del contrato siempre que se haya comunicado en la oferta).

P.- MODIFICACIONES CONTRACTUALES PREVISTAS

NO.

Q.- DATOS DE FACTURACIÓN

CÓDIGO DIR: L01180172

R.- CESIÓN DE CONTRATO

SI, De acuerdo con lo dispuesto en el art. 214 de la LCSP

S.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.-

30 DÍAS A PARTIR DE LA FECHA DE PUBLICACIÓN EN LA PLATAFORMA DE CONTRATACIÓN Y PERFIL DEL CONTRATANTE.

T. VALIDEZ DE LA OFERTA

6 MESES

U.- INDICE DE ANEXOS DEL CUADRO RESUMEN

ANEXO A Solvencia económica y financiera, y técnica o profesional.

ANEXO B Criterios de valoración objetivos

ANEXO B1 Criterios de valoración subjetivos

ANEXO C Composición mesa de contratación

ANEXO D Composición comité de expertos (NO PROCEDE)

ANEXO G Condiciones especiales de ejecución del contrato de carácter social, ético, medioambiental o de otro orden





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

EL CONTRATISTA TRATARÁ DATOS PERSONALES POR CUENTA DEL RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO

NO
 SI:

- a) La finalidad para la cual se cederán dichos datos: _____
- b) Declaración responsable del futuro contratista de someterse en todo caso a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos, sin perjuicio de lo establecido en el último párrafo del apartado 1 del artículo 202.
- c) La obligación de la empresa adjudicataria de presentar antes de la formalización del contrato una declaración en la que ponga de manifiesto dónde van a estar ubicados los servidores y desde dónde se van a prestar los servicios asociados a los mismos.
- d) La obligación de comunicar cualquier cambio que se produzca, a lo largo de la vida del contrato, de la información facilitada en la declaración a que se refiere la letra c) anterior.
- e) La obligación de los licitadores de indicar en su oferta si tienen previsto subcontratar los servidores o los servicios asociados a los mismos, el nombre o el perfil empresarial, definido por referencia a las condiciones de solvencia profesional o técnica, de los subcontratistas a los que se vaya a encomendar su realización.





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)**

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

ANEXO A	Solvencia económica y financiera, y técnica o profesional y habilitación profesional
----------------	--

1.- La solvencia económica y financiera y técnica o profesional, se acreditará mediante la aportación de los documentos a que se refieren los criterios de selección marcados.

SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA. (Artículo 87 LCSP)

<input checked="" type="checkbox"/> a)	Declaración sobre el volumen anual de negocios del licitador referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos.
	Criterios: Volumen anual de negocios del licitador, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos debe ser, al menos, una vez el valor anual del contrato. Se acreditará mediante: Cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil.
<input checked="" type="checkbox"/> b)	Para empresas de nueva creación, la solvencia se acreditará mediante Seguro de indemnización por riesgos profesionales vigente hasta el fin del plazo de presentación de ofertas junto con un compromiso de renovación o prórroga del mismo que garantice el mantenimiento de su cobertura durante toda la ejecución del contrato. Alternativamente se podrá aportar un compromiso vinculante de suscripción de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por importe no inferior a 600.000 euros.
	Criterios: <ul style="list-style-type: none">· Seguro de indemnización por riesgos profesionales por importe igual o superior a 600.000 €.· Riesgos cubiertos: Se acreditará mediante: Copia del Seguro
<input type="checkbox"/> c)	Declaración del Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales.
	Criterios: <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Patrimonio neto con valor mínimo por importe de €.<input type="checkbox"/> Ratio mínimo de entre activos y pasivos al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales. Se acreditará mediante:

SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL (artículo 89 LCSP)

*En los contratos no sujetos a una regulación armonizada, cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiendo por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, su solvencia técnica se acreditará por uno o varios de los medios a que se refieren las letras b) a g) siguientes, sin que en ningún caso sea aplicable lo establecido en la letra a).

<input checked="" type="checkbox"/> a)	Relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de cómo máximo, los cinco últimos años.
	Criterios: Experiencia en la explotación de hoteles. Criterios: Experiencia en la realización de servicios del mismo tipo o naturaleza al que corresponde el objeto del contrato. Se acreditará mediante: Experiencia acreditada de la empresa licitadora en la dirección y gestión operativa de establecimientos hoteleros, en concreto experiencia de al menos 5 años , en gestión estratégica, posicionamiento de marca y operativa integral. Se permitirá que la empresa licitadora en caso de ser empresa de nueva creación presente experiencia de sociedades participadas, empresas vinculadas, terceros colaboradores, empresarios individuales, asociaciones temporales de empresas (UTE) o figuras análogas. La experiencia deberá estar debidamente documentada mediante certificaciones, contratos de gestión, licencias de apertura o documentación equivalente que permitan verificar que la empresa licitadora ha ejercido por sí misma o a través de la solvencia de terceros de forma directa y continuada la gestión y dirección de establecimientos hoteleros durante un período mínimo de cinco años.
<input type="checkbox"/> b)	Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, de los que se disponga para la ejecución del contrato, especialmente los encargados del control de calidad.
	Criterios: Se acreditará mediante:
<input type="checkbox"/> c)	Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio e investigación de la empresa.
	Criterios:





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)**

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

	Se acreditará mediante:
<input type="checkbox"/> d)	Control efectuado por la entidad del sector público contratante.
	Criterios:
	Se acreditará mediante:
<input type="checkbox"/> e)	Muestras, descripciones y fotografías de los productos a suministrar, cuya autenticidad pueda certificarse a petición de la entidad contratante.
	Criterios:
	Se acreditará mediante:
<input type="checkbox"/> f)	Certificados expedidos por los institutos o servicios oficiales encargados del control de calidad, de competencia reconocida, que acrediten la conformidad de productos perfectamente detallada mediante referencias a determinadas especificaciones o normas técnicas.
	Criterios:
	Se acreditará mediante:
<input type="checkbox"/> g)	Indicación de los sistemas de gestión de la cadena de suministro.
	Criterios:
	Se acreditará mediante:
<input type="checkbox"/> h)	Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.
	Criterios:
	Se acreditará mediante:
<input type="checkbox"/> i)	Indicación de la parte del contrato que el empresario tiene el propósito de subcontratar.
	Criterios:
	Se acreditará mediante:

2.- El empresario también podrá acreditar su solvencia aportando el certificado de estar inscrito en el **ROLECE o Registro de Licitadores de la Junta de Andalucía**.

3.- Acreditación del cumplimiento de normas de gestión medioambiental y de calidad, el licitador deberá aportar los certificados siguientes (artículos 93 y 94 LCSP): **NO PROCEDE**

4.- En virtud de lo dispuesto en el artículo 11.5 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en la redacción, dada por el Real Decreto 773/2015, se exime a los licitadores de la acreditación de la solvencia económica y financiera , y técnica y profesional. SI NO.-

Un mismo empresario podrá concurrir para completar la solvencia de más de un licitador.

SI NO.-

4.-HABILITACIÓN PROFESIONAL: Los contratistas deberán contar, asimismo, con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización que constituya el objeto del contrato, en virtud del art. 65.2. de la LCSP, deberá estar debidamente Acreditada como Entidad Prestadora del Servicio.

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

Asimismo, la empresa licitadora deberá estar dada de alta en el epígrafe del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) y/o código CNAE correspondiente a actividades





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

de alojamiento hotelero (grupo 551 o equivalente), acreditando que dicha actividad constituye su objeto principal.

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





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)**

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

ANEXO B	Criterios de valoración ELECTRÓNICO “C”	OBJETIVOS (SOBRE/ARCHIVO)
CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN CUYA VALORACIÓN ES AUTOMÁTICA:		
Número	Descripción del criterio	Ponderación
1	<p>A.- CANON OFERTADO:</p> <p>1.- Oferta al alza de canon de licitación (hasta un máximo de 10 puntos).</p> <p>Con este criterio se pretende valorar la oferta del canon, que se propone abonar al Ayuntamiento por el contrato, cuyo objeto está recogido en estos pliegos y documentación complementaria.</p> <p>La puntuación obtenida por cada oferta, para este criterio, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:</p> <p>Puntuación = $\frac{\text{Ov.}}{\text{O. Max}} \times 15$</p> <p>Donde: Ov = Oferta a Valorar O.M= Oferta Máxima</p>	15 PUNTOS
2	<p>2.- Cualificación del equipo directivo y del responsable “in situ” de la explotación del Hotel Palacete del Corregidor. Hasta 30 puntos. Se valorará la cualificación del equipo directivo vinculado directamente a la explotación del Hotel Palacete del Corregidor, con especial atención a la persona propuesta como responsable “in situ”, de acuerdo con la siguiente escala:</p> <p>- Titulación universitaria o específica de nivel superior en turismo, dirección hotelera o similar del responsable “in situ”: 5 puntos</p> <p>De otro lado.</p> <p>- Entre 3 y 5 años en gestión de hoteles: 5 puntos.</p> <p>- Más de 5 y hasta 7 años en gestión de hoteles: 10 puntos.</p> <p>- Más de 7 y hasta 10 años en gestión de hoteles: 15 puntos.</p> <p>- Más de 10 y hasta 15 años en gestión de hoteles: 20 puntos.</p>	30 PUNTOS





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)**

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

3	<p>- Más de 15 y hasta 20 años en gestión de hoteles: 25 puntos.</p> <p>3.- Certificaciones de calidad turística y sostenibilidad: hasta 6 puntos.</p> <p>Se valorará la posesión, por parte de la empresa licitadora y/o del “responsable in situ” de la gestión del Hotel, de los establecimientos hoteleros gestionados por la misma en los últimos cinco años, de certificaciones de calidad y sostenibilidad turística, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none">- Marca “Q” de Calidad Turística u otras certificaciones oficiales equivalentes en establecimientos hoteleros gestionados por la empresa: hasta 3 puntos.- Certificación “S” de Sostenibilidad Turística, ISO 14001 o equivalentes en materia medioambiental en establecimientos hoteleros gestionados: hasta 2 puntos.- Adhesión a SICTED u otros sistemas reconocidos de calidad integral en destino: hasta 1 punto	6 PUNTOS
----------	--	-----------------





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

ANEXO B1 Criterios de valoración SUBJETIVOS (SOBRE/ARCHIVO ELECTRÓNICO “B”)		
Número	Descripción del criterio	Ponderación





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

5.- Plan de trabajo: Hasta 49 puntos. Proyecto de gestión del establecimiento (plan de explotación, mantenimiento y promoción según los siguientes criterios)

5.1 Programa de Explotación, que incluirá: 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 refuerzen 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.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

5.2. Programa de Mantenimiento y Conservación: Hasta 10 puntos:

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.

5.3. Plan de Promoción del hotel como recurso singular integrado en la oferta turística del destino: Hasta 9 puntos

Se valorará la presentación de un plan estratégico de promoción y comercialización turística que posicione el establecimiento como un recurso singular de alto valor añadido dentro de la oferta integral de Almuñécar-La Herradura. Este plan deberá demostrar un profundo conocimiento de la identidad de marca del destino y de sus principales productos turísticos, integrando al hotel de manera activa en los segmentos estratégicos definidos: turismo de sol y playa, turismo cultural y patrimonial, turismo náutico y de buceo, turismo gastronómico, turismo de naturaleza y experiencias premium. Se espera, asimismo, una alineación clara con las líneas de trabajo del Patronato Municipal de Turismo y con las políticas promocionales desarrolladas por entidades supramunicipales como la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical, Diputación de Granada o Junta de Andalucía.

Se otorgará mayor puntuación a aquellos planes que incluyan estrategias innovadoras y alineadas con la estrategia turística local, así como con las tendencias actuales del mercado, destacando especialmente el uso de herramientas digitales avanzadas, la colaboración con operadores turísticos especializados, la participación en redes y plataformas de comercialización internacionales y la generación de sinergias con otros recursos turísticos del municipio. Igualmente, se valorará la integración del establecimiento en iniciativas de sostenibilidad, digitalización y calidad turística, así como la creación de contenidos audiovisuales y campañas para reforzar la imagen de marca de Almuñécar-La Herradura.

El adjudicatario deberá demostrar un conocimiento profundo de la identidad turística del municipio y presentar un cronograma detallado de las actuaciones propuestas, incluyendo previsiones de alcance, canales de difusión y objetivos





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

cuantificables. Se considerará especialmente relevante la capacidad del plan para atraer perfiles diversificados de visitantes, incrementar la estancia media, favorecer la desestacionalización y, en general, reforzar la competitividad turística del destino.

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





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

ANEXO C | Composición mesa de contratación

La Mesa de Contratación estará compuesta en la forma determinada en el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de junio de 2023, por la que se constituye la mesa de contratación de este Ayuntamiento, así como lo dispuesto en el Decreto Alcaldía de 27/06/2023, en concreto, estará compuesta por:

- Presidente: Rafael Caballero Jiménez
- Secretaria General: Anaïs Ruíz Serrano
- Interventora Municipal: Silvia Justo González
- Vocales miembros electos: A cada sesión de mesa de contratación asistirá un único vocal que no forme parte del equipo de gobierno, que será citado por el secretario de la mesa, estableciéndose un turno rotatorio, de forma que cada vez asista un grupo político, independientemente de la representación del mismo. Comenzará el vocal del grupo político con mayor representación, siendo citado posteriormente cada concejal de distinto grupo por orden de posición en su candidatura.
- Vocales técnicos:
 - Técnico de Contratación: María del Carmen Pastrana Duarte.
 - Asesora Jurídica: María del Mar Pousibert Martos
 - Director del Servicio de Contratación: Joaquín Joya Martín
- Suplentes:
 - Inspección Tributaria: Juan Francisco Palma González
 - Director del Servicio de Ingeniería: Juan José Fernández Peña
 - Letrada de Urbanismo: Patricia Alférez Bonilla.
 - Director del Servicio de Medio Ambiente: Jesús Ruiz Álvarez.
 - Director del Patronato de Turismo: Felipe Puertas Ramírez
 - Técnico del Área de Deportes: Francisco Javier del Castillo Aragón.
 - Coordinadora de Servicios Sociales: Nieves Aragón Najarro.
- Secretaria de la mesa: Oficial Mayor: Susana Muñoz Aguilar
- Suplente: Administrativo de Secretaría





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)**

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

ANEXO	Condiciones especiales de ejecución del contrato de carácter social, ético, medioambiental o de otro orden
G	

Se establecen como condiciones especiales de ejecución del contrato de carácter social, ético medioambiental o de otro orden, las siguientes:

1. Cumplimiento por parte del contratista de los **convenios colectivos sectoriales** que le sean aplicables.
2. Si el contrato implica cesión de datos por parte de este Ayuntamiento al contratista, éste está **obligado a someterse a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos**, advirtiéndose además al contratista de que esta obligación tiene el carácter de obligación contractual esencial de conformidad con lo dispuesto en la letra f) del apartado 1 del artículo 211.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

OTROS ANEXOS.

ANEXO Nº I-A.

ANEXO I-A.- MODELO DECLARACIÓN RESPONSABLE DOCUMENTO DEUC
(EXPTE. 127B/2025 GEST 7193/2025)

Esta declaración responsable **será** firmada por la empresa o su representante legal conforme al modelo normalizado por la Comisión Europea, aprobado por Reglamento de Ejecución UE 2016/7 de 5 de enero de 2016, publicado en el DOUE de 6 de enero de 2016, por el que se establece el formulario normalizado del documento europeo único de contratación (DEUC) y al que se puede acceder pinchando en el siguiente enlace:

<https://visor.registrodelicitadores.gob.es/espd-web/filter?lang=es>

indicando que cumple las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración, que sustituirá a la presentación de la documentación que se relaciona en el presente Pliego. **La acreditación de dicha documentación sólo se exigirá a la empresa propuesta como adjudicataria.** En todo caso, el momento decisivo para apreciar la concurrencia de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos para contratar con la Administración, será el de finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

Pasos a seguir para llenar el DEUC:

- 1º- Acceder al enlace <https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/espd/filter?lang=es> y pinchar en la opción “Soy un operador económico”.
- 2º- Pinchar en “GENERAR RESPUESTA”.
- 3º- Seguir los pasos hasta generar el DEUC.
- 4º- Cumplimentar el formulario.
- 5º- Firmarlo.

6º- Incluirlo en el Sobre A .

Las instrucciones sustantivas para llenar el referido formulario aparecen publicadas en el referido Reglamento de Ejecución UE 2016/7, no obstante se resumen en el siguiente Anexo I.1.





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)**

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

ANEXO N° I.1

. (EXPTE. 127B/2025 GEST 7193/2025)

**INSTRUCCIONES PARA CUMPLIMENTAR EL DOCUMENTO EUROPEO ÚNICO
DE CONTRATACIÓN**

1) La presentación del DEUC por el licitador sirve como prueba preliminar del CUMPLIMIENTO de los REQUISITOS PREVIOS especificados en el presente pliego para participar en este procedimiento de licitación.

El DEUC consiste en una declaración responsable de la situación financiera, las capacidades y la idoneidad de las empresas para participar en un procedimiento de contratación pública, de conformidad con el artículo 59 Directiva 2014/14, (Anexo 1.5) y el **Reglamento de Ejecución de la Comisión (UE) 2016/7 de 5 de enero de 2016** que establece el formulario normalizado del mismo y las instrucciones para su cumplimentación.

El órgano de contratación podrá hacer uso de sus facultades de comprobación de las declaraciones responsables previamente presentadas requiriendo al efecto la presentación de los correspondientes justificantes documentales, en los términos del artículo 69 de la Ley 39/2015.

En cualquier caso, la presentación del DEUC por el licitador conlleva el compromiso de que, en caso de que la propuesta de adjudicación del contrato recaiga a su favor, se aportarán los documentos justificativos a los que sustituye de conformidad con lo previsto en la **cláusula 2.3.2.**

2) Formulario normalizado DEUC.

El formulario normalizado del DEUC se encuentra a disposición de los licitadores en las siguientes direcciones electrónicas:

<https://visor.registrodelicitadores.gob.es/espd-web/filter?lang=es>

3) Instrucciones.

Los **requisitos** que en el documento se declaran **deben cumplirse**, en todo caso, el **último día de plazo de licitación** y subsistir hasta la perfección del contrato, pudiendo la Administración efectuar verificaciones en cualquier momento del procedimiento. La declaración debe estar **firmada** por quien tenga poder suficiente para ello.

En caso de que la **solvencia o adscripción de medios** exigida se cumpla con **medios externos** al licitador, deberá presentarse un DEUC por el licitador y por cada uno de los medios adscritos a la ejecución del contrato.

Cuando el pliego prevea la **división en lotes** del objeto del contrato y los requisitos de solvencia variaran de un lote a otro, se aportará un DEUC por cada lote o grupo de lotes al que se apliquen los mismos requisitos de solvencia. Si varias empresas concurren constituyendo una **unión temporal**, cada una de las que la componen deberá acreditar su personalidad, capacidad y solvencia, presentando todas y cada una de ellas un formulario normalizado del DEUC.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

Además del formulario o formularios normalizados del DEUC y del compromiso de constitución de la UTE, en su caso, en el sobre nº UNO deberá incluirse la declaración de los licitadores de su pertenencia o no a un grupo empresarial, conforme al modelo **del Anexo IV**.

Las **empresas** que figuren **inscritas** en el Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en el Registro de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público no estarán obligadas a facilitar aquellos datos que ya figuren inscritos de manera actualizada, siempre y cuando se indique dicha circunstancia en el formulario normalizado del DEUC. En todo caso, es el licitador quien debe asegurarse de qué datos figuran efectivamente inscritos y actualizados y cuáles no. Cuando alguno de los datos o informaciones requeridos no conste en los Registros de Licitadores citados o no figure actualizado en los mismos, deberá aportarse mediante la cumplimentación del formulario.

Sobre la utilización del formulario normalizado DEUC los licitadores **podrán consultar** los siguientes **documentos**:

- *Reglamento (UE) nº 2016/7 disponible en la página web:*
<https://www.boe.es/doue/2016/003/L00016-00034.pdf>
- *Recomendación de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado de 6 abril de 2016, disponible en:*
<http://www.minhap.gob.es/Documentacion/Publico/D.G.%20PATRIMONIO/Junta%20Consultiva/informes/Informes%202016/Recomendaci%C3%B3n%20de%20la%20JCCA%20sobre%20el%20aprobada%20el%206%20abril%20de%202016%203.pdf>





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

ANEXO N° II.

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA AL GRUPO EMPRESARIAL

(EXPTE. 127B/2025 GEST 7193/2025)

D/D^a con DNI n.^o-----

En nombre propio

En representación de la empresa

-en calidad de-----

(Márquese lo que proceda)
al objeto de participar en la licitación del contrato
denominado-----convocado por-----

-----declara bajo su responsabilidad:

Que la empresa (indíquese lo que proceda):

Pertenece al grupo de empresas denominado:

del cual se adjunta listado de empresas vinculadas de conformidad con el artículo 42 del Código de Comercio.

En.....

Fdo.





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)**

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

(EXPTE. 127B/2025 GEST 7193/2025)

ANEXO III

MODELOS DE PROPOSICIONES ECONÓMICAS

1/ PROCEDIMIENTO ABIERTO.

DON con residencia en (.....) calle nº, con D.N.I. nº actuando en nombre propio (o en representación de la empresa) y correspondiendo al anuncio publicado en el “Perfil del Contratante / Plataforma de Contratación del Estado” del día e informado de las condiciones de contratación:

DECLARO

- I. Que he quedado enterado del anuncio publicado en las plataformas indicadas de fecha que tiene por objeto la contratación por procedimiento abierto de **“Concesión para la gestión y explotación del “HOTEL PALACETE EL CORREGIDOR”,”**
- II. Que, igualmente, conozco el Pliego de Prescripciones Técnicas, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y demás documentación que debe regir el presente contrato, que expresamente asumo y acato en su totalidad, sin salvedad alguna.
- III. Que la empresa a la que represento reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración y cumple con todos los requisitos y obligaciones exigidos por la normativa vigente para su apertura, instalación y funcionamiento.

1.- Oferta al alza de canon de licitación (hasta un máximo de 15 puntos).

Canon total ANUAL ofertado: (en número y letra) por lo que mejora el canon inicial en (en número y letra).

2.- Cualificación del equipo directivo y del responsable “in situ” de la explotación del Hotel Palacete del Corregidor. Hasta 30 puntos. Se valorará la cualificación del equipo directivo vinculado directamente a la explotación del Hotel Palacete del Corregidor, con especial atención a la persona propuesta como responsable “in situ”, de acuerdo con la siguiente escala:





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

- Titulación universitaria o específica de nivel superior en turismo, dirección hotelera o similar del responsable “in situ”: **5 puntos (Indicar Titulación)**

De otro lado.

- Entre 3 y 5 años en gestión de hoteles: **5 puntos.**
- Más de 5 y hasta 7 años en gestión de hoteles: **10 puntos.**
- Más de 7 y hasta 10 años en gestión de hoteles: **15 puntos.**
- Más de 10 y hasta 15 años en gestión de hoteles: **20 puntos.**
- Más de 15 y hasta 20 años en gestión de hoteles: **25 puntos.**
- **(Indicar años máximos en gestión de hoteles _____)**

3.- Certificaciones de calidad turística y sostenibilidad: hasta 6 puntos.

Se valorará la posesión, por parte de la empresa licitadora y/o del “responsable in situ” de la gestión del Hotel, de los establecimientos hoteleros gestionados por la misma en los últimos cinco años, de certificaciones de calidad y sostenibilidad turística, tales como:

- Marca “Q” de Calidad Turística u otras certificaciones oficiales equivalentes en establecimientos hoteleros gestionados por la empresa: **hasta 3 puntos.**
- Certificación “S” de Sostenibilidad Turística, **ISO 14001** o equivalentes en materia medioambiental en establecimientos hoteleros gestionados: **hasta 2 puntos.**
- Adhesión a SICTED u otros sistemas reconocidos de calidad integral en destino: **hasta 1 punto.**

(Indicar S/N en cada uno de los apartados)

En a de de
Firma.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

ANEXO IV

MODELO DE AVAL PARA CONTRATOS CON LA ADMINISTRACIÓN

(EXPTE. 127B/2025 GEST 7193/2025)

La entidad (razón social y CIF de la entidad aseguradora) _____ con domicilio en (calle, plaza, avenida, CP, localidad y provincia) _____, y en su nombre (nombre, apellidos y NIF de las personas apoderadas): _____

_____ con poder suficiente para obligarle en este acto según resultan del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

AVALA

A (nombre, apellidos o razón social) _____ con NIF/CIF _____

_____ en virtud de lo dispuesto en la Ley de contratos del Sector Público y sus normas de desarrollo para responder de las obligaciones siguientes: (detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el avalado , especificando si se trata de garantía provisional, definitiva o global) _____

ante el Excmo.

Ayuntamiento de Almuñécar (Granada), por importe de (en letra)

_____ (_____ €).

Este aval se otorga solidariamente respecto del obligado principal, con renuncia al beneficio de exclusión y división y con compromiso de pago al primer requerimiento por parte del Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar, con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas y en sus normas de desarrollo.

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. El presente aval estará en vigor hasta que el Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en las normas en virtud de las cuales se deposita la garantía y será efectivo a simple requerimiento del mismo.

El presente aval ha sido inscrito la misma fecha en el registro de avales de esta entidad con el número _____.

En _____, a ____ de _____ de _____





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)**

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601 -

contratacion@almunecar.es

Firma de los apoderados.

BASTANTEO DE PODERES POR SECRETARIA MUNICIPAL

PROVINCIA	FECHA	Nº / CODIGO

ANEXO V

**MODELO CERTIFICADO SEGURO DE SEGURO DE CAUCIÓN
(EXPTE. 127B/2025 GEST 7193/2025)**

Certificado número _____

La entidad (razón social y CIF de la entidad aseguradora) _____ con domicilio en (calle, plaza, avenida, CP, localidad y provincia) _____, y en su nombre (nombre, apellidos y NIF de las personas apoderadas):

_____ con poder suficiente para obligarle en este acto según resultan del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

ASEGURA

A (nombre, apellidos o razón social) _____ con NIF/CIF _____ en virtud de lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público y sus normas de desarrollo, en concepto de tomador del seguro, hasta el importe de (en letra) euros (_____ €), para responder de las obligaciones siguientes: (detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el avalado, especificando si se trata de garantía provisional, definitiva o global) _____ así como de las penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas precitadas frente al Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar (Granada).

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, en el caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía. El asegurador no podrá poner al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro. El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento del Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar en los términos establecidos por la Ley de Contratos del Sector Público, y normas de desarrollo. El asegurado declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos por el artículo 57.1 del Reglamento de Contratos de las Administraciones Públicas.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que el Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en las normas en virtud de las cuales se deposita la garantía y será efectivo a simple requerimiento del mismo.

En _____, a ____ de _____ de _____

Firma de los apoderados.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es

BASTANTEO DE PODERES POR SECRETARIA ALMUÑÉCAR

PROVINCIA	FECHA	Nº / CODIGO

