



Expediente n.º: 2005/2020

Pliego de cláusulas administrativas particulares que regirán el contrato de concesión de los servicios de gestión y explotación del Hotel-Plaza de Toros de Almadén y la oficina municipal de turismo.

Procedimiento: Contrataciones.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REGIRÁN EL CONTRATO DE CONCESIÓN DE LOS SERVICIOS DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL HOTEL-PLAZA DE TOROS DE ALMADÉN Y LA OFICINA MUNICIPAL DE TURISMO, PARA SU ADJUDICACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, UTILIZANDO VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EN BASE A LA MEJOR RELACIÓN CALIDAD-PRECIO.

1. DISPOSICIONES GENERALES.

Cláusula 1ª. Objeto del contrato.

El objeto del contrato es la explotación comercial del Hotel-Plaza de Toros de Almadén y la oficina municipal de turismo por un período de 10 años no prorrogables, de conformidad con lo establecido en el pliego de prescripciones técnicas particulares, en la que se incluyen las siguientes prestaciones:

- La inclusión en la Red de Hospederías de Castilla La Mancha con categoría de Tres Estrellas.*
- Hospedaje de acuerdo con la categoría de Hotel de Tres Estrellas.*
- Servicio de restauración a desarrollar en el mesón que se encuentra las instalaciones del hotel.*
- Gestión de la oficina municipal de turismo.*
- Actualización de las instalaciones de acuerdo con un plan de inversiones adecuado que deberá incluir, como mínimo, reposición de sillas, mesas, camas, tv, uniformes del personal, vajilla...*
- Mantenimiento y conservación del inmueble con sus instalaciones con pleno respeto a las condiciones singulares del edificio y conforme a la categoría de Hotel de Tres Estrellas.*
- Colaboración activa en todo tipo de iniciativas, acciones y proyectos promovidos por el Ayuntamiento con el fin de favorecer el desarrollo turístico y el crecimiento sostenible de la zona.*

Los servicios que se han descrito no implican ejercicio de autoridad inherente a los poderes públicos y tampoco requieren regulación alguna de carácter jurídico, económico o administrativo.





El adjudicatario explotará a su riesgo y ventura el establecimiento, con estricta sujeción a las condiciones establecidas en los diferentes documentos contractuales, y la normativa sectorial establecida al efecto. Serán de su cuenta y cargo tanto los gastos necesarios para su correcta explotación, como los beneficios que se obtengan que, en consideración a lo regulado en el Decreto 203/2012, de 15 de octubre, por el que se establece la ordenación de precios, reservas y servicios complementarios en establecimientos de alojamiento turístico, dependerán de los precios de los servicios que se fijen libremente por la concesionaria, sin más obligación que la de comunicarlos al Ayuntamiento de Almadén.

La retribución del contratista consiste, por tanto, en el derecho a explotar la hospedería y el mesón, sin que tenga derecho a indemnización por causa de avería, pérdida o perjuicios ocasionados por la explotación, ni por la extinción del contrato al cumplirse el plazo de vigencia en la misma, o de su rescisión, basada en condiciones objetivas.

En el pliego de prescripciones técnicas particulares se recogen las características de la prestación, entre las que se precisan la frecuencia mínima de las actividades de limpieza y mantenimiento del edificio, además de los usos permitidos, y la distribución de riesgos entre la Administración y el concesionario en función de las características particulares del servicio, si bien, en todo caso el riesgo operacional le corresponde al contratista.

La codificación de este contrato, en la nomenclatura del Vocabulario Común de Contratos Públicos (CPV), aprobado por el Reglamento (CE) n.º 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) n.º 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario Común de Contratos Públicos (CPV) y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV es:

55110000-4 Servicios de alojamiento hotelero.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 99.3 LCSP, y 46 de la Directiva 2014/24/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE, se justifican en el expediente los motivos por los que no se ha previsto la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes. En particular, se advierte: "la realización independiente de las diversas tareas que comprende la explotación de una hospedería dificultaría su correcta ejecución desde un punto de vista técnico. La optimización de los recursos que requiere este tipo de negocios, mediante la adecuada organización del personal, deviene en una actividad compartida inviable. Sólo la gestión de estos servicios considerada en su conjunto constituye un modelo sostenible de negocio, y económicamente rentable".

Cláusula 2ª. Órganos competentes y régimen jurídico.

El Pleno del Ayuntamiento es el órgano competente para aprobar el contrato; sin perjuicio de posibilidad de habilitar al Sr. Alcalde para dictar los actos que resulten necesarios.

En concreto, tal y como dispone la DA 9 del RGLCAP, procede la delegación del Pleno, como órgano de contratación entre otras, respecto de las siguientes actuaciones: informaciones sobre los pliegos y documentación complementaria, prórroga de plazos para presentar proposiciones, resolución del procedimiento con pronunciamiento expreso sobre las reclamaciones presentadas en la adjudicación del contrato, contra la propuesta de adjudicación de la mesa, dirección, inspección y control de la ejecución del contrato, adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado, la cumplimentación del trámite de subsanación de deficiencias en la documentación presentada para licitar, el requerimiento del cumplimiento de los trámites formales previos a la adjudicación del contrato y de la propia adjudicación, la publicación de la adjudicación del contrato y el despacho de las pertinentes notificaciones administrativas, la emisión de los requerimientos que demande la deficiente ejecución del contrato, así como la imposición de las penalidades previstas en el pliego de cláusulas administrativas, la devolución de garantías





y su ejecución, la designación del responsable del contrato, y cuantos otros sirvan para dar cumplimiento al régimen jurídico que deriva de los pliegos de cláusulas administrativas.

Tendrán competencia, además, los siguientes órganos administrativos:

Órgano de contratación: PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ALMADÉN
Oficina Contable: L01130111 AYTO. ALMADEN.
Órgano Gestor: L01130111 AYTO. ALMADEN.
Unidad Tramitadora: L01130111 AYTO. ALMADEN.

Por los motivos que han sido expuestos, se trata de un contrato administrativo. Por otro lado, según el art. 15 LCSP, el contrato de concesión de servicios es aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio. El derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo anterior.

En los términos que dispone el artículo 15.2 de la LCSP el derecho de explotación de la hospedería implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional. Es decir, la adjudicación del presente contrato implica la transferencia al concesionario de este riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, debido a la demanda real de servicios y, en particular, el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda. Los riesgos transferidos al concesionario suponen una exposición real del concesionario a las incertidumbres del mercado, y cualquier pérdida potencial estimada en que incurra no es meramente nominal o desdeñable.

La exigencia de que el adjudicatario soporte una parte significativa del riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado o "riesgo operacional" concurre de forma clara en este caso, puesto que la utilización de la hospedería, así como de los servicios de bar y cafetería no es obligatoria para los usuarios de las instalaciones, y existen unos mínimos e inevitables gastos de mantenimiento, conservación del edificio, además del personal.

En consecuencia, no están garantizados ni siquiera los ingresos suficientes para el pago del canon, pudiendo producirse pérdidas, y sin que sea posible que el adjudicatario pueda renunciar a la prestación del servicio, puesto que estará obligado a su producción en las condiciones establecidas durante el tiempo de vigencia del contrato, por lo que puede afirmarse que hay transferencia de riesgo operacional al contratista.

Por lo que respecta a la inversión necesaria para poner en funcionamiento la explotación, está constituida por el equipamiento indicado cláusula 1ª, con el fin de que las instalaciones puedan cumplir con los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente.

El presente contrato, por lo tanto, atendiendo a su objeto, y las partes que intervienen en el mismo, se califica como contratos de concesión de servicios, y en general, por los siguientes:

- La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP, en este documento).





- *El Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.*
- *En cuanto no se oponga a lo establecido en la LCSP, el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre (RGLCAP).*
- *Supletoriamente, se aplicarán las normas estatales sobre contratos públicos que no tengan carácter básico, las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las de derecho privado.*

No obstante, las partes del contrato quedan expresamente sometidas a lo establecido en los documentos de carácter contractual que se relacionan a continuación, y en el orden de prelación que se indica:

- *El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.*
- *El Pliego de Prescripciones técnicas.*
- *El documento en que se formalice el respectivo contrato.*
- *La oferta presentada por el adjudicatario.*

En particular, atendiendo a las circunstancias del momento se hace constar de forma expresa que, además de la normativa sectorial aplicable a la actividad que se contrata, que figura relacionada en el pliego de prescripciones técnicas particulares, la adjudicataria deberá aplicar, en todo caso el protocolo de medidas para la reducción del contagio por el coronavirus SARS-CoV-2 aplicable en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha o cualquier otra norma de carácter sanitario que en lo sucesivo pueda establecerse.

En caso de discordancia entre este pliego y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá el de cláusulas jurídico-administrativas, por entender que contiene los derechos y obligaciones que asumirán las partes del contrato.

El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos que forman parte del mismo, o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole aprobadas por la Administración, que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

Cláusula 3ª. Régimen económico financiero de la concesión.





Canon. El precio del contrato está constituido por el canon anual ofertado. Los licitadores deberán ofrecer un canon anual al alza, fijándose el tipo mínimo de salida en 12.000,00 €, más el IVA que, calculado al 21%, asciende a 2.520,00 €, lo que supone un total de 14.520,00 € al año.

Tarifas. En función de que la habitación sea de uso individual, doble o triple, las tarifas PVP serían las siguientes:

HABITACIONES	PVP TEMPORADA ALTA	PVP TEMPORADA BAJA
Individual	55,00 €	50,00 €
Doble	70,00 €	60,00 €
Triple	85,00 €	70,00 €

Inversión. La inversión mínima inicial que se ha previsto asciende, como se ha indicado, a 48.045 €. El desglose por conceptos de este importe se detalla a continuación:

MESÓN	
Descripción	Total
Cuarto bajo escaleras. Maneta de hierro de la puerta	200,00 €
Cocina. 5 máquinas de airea de cuartos fríos	10.000,00 €
Cocina. Plancha de asar de la cocina	100,00 €
Cocina. Nevera de helados de la cocina	2.000,00 €
Antecocina: Calderín de agua caliente	1.000,00 €
Antecocina: Lámpara fluorescente rota	100,00 €
Vajilla/cubertería incompleta	7.110,00 €
Sillas bajas	3.456,00 €
Mantelería incompleta	1.120,00 €
Útiles cocina incompleta	500,00 €
Otros sala y cocina	500,00 €
Útiles mantenimiento	300,00 €
Útiles limpieza	300,00 €
Uniformes	1.862,00 €
Repaso y puesta en marcha	1.000,00 €
TOTAL	29.548,00 €

HOTEL





Descripción	Total
Vajilla incompleta	50,00 €
TV	1.000,00 €
Ropa habitaciones/baño	5.563,00 €
Otros habitaciones baño	1.250,00 €
Amenities	200,00 €
Útiles mantenimiento	300,00 €
Útiles limpieza	600,00 €
Uniformes	1.535,00 €
Repaso y puesta en marcha	3.000,00 €
Web	3.000,00 €
Homologación Red Hospederías Castilla-La Mancha	2.000,00 €
TOTAL	18.497,00 €

TOTAL INVERSIÓN	
Mesón	29.548,00 €
Hotel	18.497,00 €
TOTAL	48.045,00 €

Costes financieros. El Ayuntamiento de Almadén no avalará ningún tipo de empréstito ni operación de crédito relacionada directa o indirectamente con la concesión; y la adjudicataria podrá hipotecar el derecho real de concesión de que sea titular, pero no los bienes sobre los que la concesión recae, dando previa cuenta a la entidad concedente y previa autorización del órgano de contratación.

Tasa interna de retorno. Del estudio de viabilidad económico-financiera de la concesión se desprende que, teniendo en cuenta la inversión mínima inicial, que corre de cuenta de la adjudicataria, la actividad es rentable y la inversión que realice la concesionaria se amortiza en un plazo de 10 años, si aplicamos la tasa interna de retorno de la inversión del 177,80 %, que es la que se deduce del estudio de viabilidad económico-financiera que obra en el expediente.

Obligaciones de pago. De ninguna manera se entenderán incluidos en el canon los gastos que la empresa deba realizar para el normal cumplimiento de las prestaciones contratadas, como son los generales, financieros, benéficos, seguros, transportes y desplazamientos, honorarios y retribuciones del personal a su cargo, materiales necesarios, tasas y toda clase de tributos, en especial, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), y cualesquiera otros que pudieran establecerse o modificarse durante la vigencia del contrato sin que, por tanto, puedan ser repercutidos como partida individual de los precios establecidos.

En particular, el concesionario asumirá todos los costes asociados a la puesta en funcionamiento de





las actividades permitidas, así como a la legalización de las instalaciones, en su caso. Todos los gastos de formalización de la concesión serán de cuenta de la concesionaria.

Cláusula 4ª. Existencia de crédito.

Del presente contrato no se derivan gastos para el Ayuntamiento, sino los ingresos que se reconozcan con ocasión del devengo del canon que ha de abonar el contratista. El canon se hará efectivo por la cantidad que corresponda al año en curso, debiendo ingresarse en la Tesorería del Ayuntamiento, a través de libramiento a cuenta de la anualidad correspondiente, dentro del primer mes del año natural.

A estos efectos, se realizarán, en el momento de la formalización del contrato, las actuaciones que se estimen convenientes para reflejar, en la partida 54.100 -arrendamiento de fincas urbanas-, la previsión de ingresos que se deduzca de este acto a favor del Ayuntamiento, ya que este documento constituye un compromiso firme de pago del contratista.

Según se ha expuesto, este contrato no se financia con Fondos Europeos; pero debe someterse a las disposiciones del Tratado de la Unión Europea y a los actos fijados en virtud del mismo y ser coherente con las actividades, políticas y prioridades comunitarias en pro de un desarrollo sostenible y mejora del medio ambiente, debiendo promover el crecimiento, la competitividad, el empleo y la inclusión social así como la igualdad entre hombres y mujeres, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) Nº 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, por el que se establecen disposiciones comunes relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión, al Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y se deroga el Reglamento (CE) nº 1083/2006 del Consejo.

Cláusula 5ª. Valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 101.1.b) LCSP, en el caso de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios, el órgano de contratación tomará el importe neto de la cifra de negocios, que, según sus estimaciones, generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo como contraprestación por los servicios objeto del contrato.

El Importe neto de la cifra de negocios está integrado por la cuantía de las ventas, de las prestaciones de servicios y del resto de ingresos procedentes de las actividades ordinarias, sin incluir los impuestos ni los importes por descuentos o bonificaciones. Según esta definición, y las previsiones que se han plasmado en el estudio de viabilidad económico financiera que se ha aprobado con anterioridad a la tramitación del expediente, el importe neto de la cifra de negocios de la hospedería calculado para el primer año asciende a 1.014.809 €.

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
Negocio Hotel	231.227€	248.764€	267.679€	288.082€	310.092€	333.838€	359.459€	387.107€	416.943€	449.144€	3.292.335€
Negocio Mesón	783.582€	831.302€	881.928€	935.638€	992.618€	1.053.068€	1.117.200€	1.185.238€	1.257.419€	1.333.996€	10.371.989€
Total Ingresos	1.014.809€	1.080.066€	1.149.607€	1.223.719€	1.302.710€	1.386.906€	1.476.660€	1.572.345€	1.674.362€	1.783.139€	13.664.324€

Sin embargo, se advierte: “no es posible hacer más que una mera previsión de los ingresos y rentas que generará la explotación puesto que, con carácter general, resultan de la aplicación de una tarifa que oscila en función de los precios del mercado”.

Ahora bien, el art. 101.2 LCSP recuerda que también deberán tenerse en cuenta, como mínimo,





además de los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, por referencia a los convenios colectivos sectoriales de aplicación, otros costes que se deriven de la ejecución material de los servicios, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

Por lo que se refiere al desglose de costes salariales por categoría profesional, que se han estimado a partir del convenio sectorial de aplicación, resulta el siguiente detalle:

Personal	Nº	Salario bruto/mes	S.S./mes	Total/mes
Director Hotel y Mesón/Marketing/Comercial	1	2.200 €	660 €	2.860 €
Contable/Administración/Recepcionista	1	1.800 €	540 €	2.340 €
Limpeza Zonas Comunes	1	1.232 €	370 €	1.602 €
Recepción + Agente Oficina Turismo	2	1.400 €	420 €	3.640 €
Mantenimiento	1	1.300 €	390 €	1.690 €
Limpeza habitaciones	0,7	842 €	252 €	747 €
Encargado Sala	1	1.800 €	540 €	2.340 €
Jefe Cocina	1	1.800 €	540 €	2.340 €
Camareros Sala	2	1.232 €	370 €	3.144 €
Camareros Barra	2,8	1.232 €	370 €	4.492 €
Cocineros	2,7	1.232 €	370 €	4.335 €
Plus Encargado Sala	1	568 €	170 €	738 €
Plus Jefe Cocina	1	568 €	170 €	738 €
TOTALES	18,2	17.206 €	5.162 €	31.006 €

En cuanto a la previsión del resto de los costes de esta actividad, en el estudio de viabilidad, que precede a la tramitación del expediente, se ha plasmado una previsión lo más ajustado posible a la realidad del estado de las instalaciones. Por este motivo, para la obtención de estos resultados se ha tenido en cuenta la puesta en funcionamiento de la hospedería con una capacidad de 53 plazas, y la imputación de los costes de la inversión necesaria para iniciar la actividad. Bajo estas premisas, el cuadro de costes anuales aproximados se resume en la siguiente tabla:

P&L	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Total
Ventas	87.748	58.117	74.238	82.130	72.199	79.507	135.071	135.071	77.441	77.441	62.139	73.706	1.014.809
RRHH	33.304	29.615	32.536	30.873	30.086	53.636	36.425	36.425	30.316	30.316	28.892	54.205	427.630
Mercaderías	23.577	15.621	20.179	21.203	18.179	20.748	35.648	35.648	20.087	20.087	15.959	19.842	266.777
Suministros	4.367	3.629	3.869	5.268	4.758	5.037	6.834	6.834	4.940	4.940	4.120	4.691	59.287
Servicios Ext.	7.367	2.344	3.129	3.615	3.363	3.399	5.685	5.685	3.361	3.361	2.875	3.100	47.386
Publicidad	4.426	3.085	3.790	4.399	4.040	4.213	6.755	6.755	4.147	4.147	3.471	3.805	53.032
Materiales	3.847	1.249	1.326	1.389	1.378	1.361	1.572	1.572	1.361	1.361	1.324	1.324	19.063
Otros	2.025	2.000	2.000	1.982	1.960	1.999	2.010	2.012	2.001	2.004	1.994	2.044	24.031
Total Costes	79.015	57.542	66.828	68.730	63.764	90.393	94.928	94.931	66.21	66.215	59.635	89.012	897.206

Según lo expuesto, el cálculo del valor estimado de este contrato se ha realizado por aplicación de los porcentajes de ocupación por plazas hoteleras del año 2019, que han sido publicadas por el INE en relación con la provincia de Ciudad Real.

2. BASES DE LA LICITACIÓN Y DE LA ADJUDICACIÓN.

Cláusula 6ª. Procedimiento de adjudicación.

El objeto del presente contrato supera el umbral mínimo de 5.382.000,00 €, que se ha fijado en el art. 20 LCSP para los contratos de concesión de servicios celebrados por las Administraciones Públicas, por lo que está sujeto a regulación armonizada.



Dadas las características de la explotación de los servicios de Hotel y Mesón en las instalaciones que son objeto de contrato, se considera como procedimiento más adecuado para su adjudicación el restringido (art. 131.2 LCSP), oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación, al tratarse de un servicio especial incluido en el Anexo IV. Sin embargo, se ha justificado en el expediente que el procedimiento abierto garantiza mejor la concurrencia, al permitir que todo empresario interesado que cumpla los requisitos mínimos de solvencia que se establecen en este pliego pueda optar a la contratación.

En estos procedimientos, todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores, y el órgano de contratación velará por la salvaguarda de la libre competencia.

El expediente se tramita de forma ordinaria, siguiendo las normas que se contienen en los arts. 116 y 117 LCSP. Por lo que se refiere a la licitación, se desarrollará de conformidad con lo dispuesto en los arts. 156 y ss.

El régimen del contrato de concesión de servicios deriva en la actualidad de los arts. 284 a 297 LCSP. En concreto, el primero de estos preceptos dispone que la Administración podrá gestionar indirectamente, mediante contrato de concesión de servicios, los servicios de su titularidad o competencia siempre que sean susceptibles de explotación económica por particulares y, para estos casos, la tramitación del expediente debe ir precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad económico-financiera, que consta incorporado al expediente, y de un anuncio de información previa que deberá publicarse en el Diario Oficial de la Unión Europea y en el perfil de contratante, en cumplimiento de lo previsto en la disposición adicional trigésima sexta de la LCSP.

Cláusula 7ª. Publicidad de la licitación. Acceso a la información.

Toda la información relativa a este contrato se publicará en el perfil de contratante del Ayuntamiento de Almadén, ubicado en la plataforma de contratación del Sector público y en el Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE), siguiendo lo establecido en los artículos 135.1 y 156 de la LCSP.

El Ayuntamiento de Almadén difundirá exclusivamente a través de internet su perfil de contratante, como elemento que agrupa la información y documentos relativos a su actividad contractual al objeto de asegurar la transparencia y el acceso público a los mismos. El acceso a los pliegos y demás documentación complementaria se ofrecerá desde la fecha de la publicación del anuncio de licitación por medios electrónicos, acceso que será libre, directo, completo y gratuito. En concreto, de conformidad con lo previsto en el art. 63.3 LCSP, publicará por este medio la siguiente información referida al presente contrato: la memoria justificativa, el pliego de cláusulas administrativas particulares y el de prescripciones técnicas; los anuncios de convocatoria de la licitación, de adjudicación y de formalización; el número e identidad de los licitadores participantes en el procedimiento, así como todas las actas de la mesa de contratación, y la resolución de adjudicación.

El acceso al perfil de contratante del órgano de contratación se efectuará a través del Portal de la Contratación Pública del Ayuntamiento de Almadén, en el sitio web institucional: <https://contrataciondelestado.es/wps/portal>

Cláusula 8ª. Información adicional.

*El órgano de contratación del Ayuntamiento de Almadén proporcionará a todos los interesados en el procedimiento de licitación, a más tardar 6 días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, la información adicional sobre los pliegos y demás documentación complementaria que éstos soliciten, **a condición de que la hubieren pedido al menos 12 días antes del transcurso del plazo de presentación de las proposiciones.***





Si fuera necesario visitar las instalaciones para poder formular las ofertas, deberá haberse solicitado la autorización pertinente al responsable de la Sección de Mantenimiento con una antelación de 12 días a la finalización del plazo de anunciado, salvo que se hubiera fijado un mismo día para la atención a todos los licitadores interesados, en cuyo caso, se fijará una fecha concreta dentro de ese mismo plazo que será publicada en el perfil de contratante.

Las respuestas a las consultas realizadas por los interesados durante el plazo de presentación de proposiciones tendrán carácter vinculante y se publicarán igualmente en el perfil de contratante.

Cláusula 9ª. Aptitud y solvencia para contratar con el Ayuntamiento de Almadén.

1. Aptitud para contratar.

Sólo podrán contratar con el Ayuntamiento de Almadén las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en alguna prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional. Los licitadores deberán estar en condiciones de acreditar su personalidad jurídica y capacidad de obrar dentro del plazo de presentación de sus ofertas, y antes de proceder a la adjudicación. Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de este contrato si la prestación está comprendida dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus escrituras de constitución, estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

En relación a las Uniones Temporales de Empresarios, la alteración de su composición, así como los supuestos de modificación durante la licitación, dará lugar a lo dispuesto en el art. 69.8 y ss. LCSP.

Si durante la tramitación del procedimiento, y antes de la formalización del contrato, se produjese una operación de fusión, escisión, transmisión del patrimonio empresarial o de una rama de la actividad, la sociedad absorbente, la resultante de la fusión, la beneficiaria de la escisión o la adquirente del patrimonio empresarial o de la correspondiente rama de actividad sucederá a la empresa licitadora en su posición en el procedimiento, siempre que reúna las condiciones de capacidad y ausencia de prohibición de contratar y acredite su solvencia en las condiciones exigidas en el punto 2 de esta cláusula para poder participar en el procedimiento de adjudicación.

En relación con las empresas comunitarias o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo y empresas no comunitarias, será de aplicación lo dispuesto en los arts. 67 y 68 LCSP.

2. Solvencia económica y financiera, y solvencia técnica o profesional.

Acreditación de la solvencia económica y financiera: Los medios para la acreditación de la solvencia económica y financiera serán la certificación bancaria, la póliza o certificado de seguro por riesgos profesionales, y la declaración del empresario indicando el volumen de negocios global de la empresa, constituyendo requisitos mínimos para optar a esta contratación:

- 1. Volumen de negocios global superior a 500.000,00 €**
- 2. Póliza de seguro que cubra daños materiales, y la responsabilidad civil directa, solidaria y subsidiaria por daños a terceros con garantía de responsabilidad profesional y de explotación con las coberturas y límites mínimos de indemnización que se establecen a continuación:**





BIENES ASEGURADOS	CAPITALES C
-------------------	-------------

Continente	4.000.000
Mobiliario, maquinaria, instalaciones y bienes de huéspedes	1.000.000
Existencias	200.000
Vehículos en reposo	100.000

- *Garantías básicas incluidas, además de robo y expoliación, robo y expoliación bienes de huéspedes, daños eléctricos, y roturas de lunas, espejos, cristales, etc.*
- *La adjudicataria queda obligada a suscribir a su costa una póliza de seguro de responsabilidad civil en la que constará como tomadora del seguro, y como asegurada el Ayuntamiento de Almadén, con un capital mínimo garantizado de 300.000,00 €.*
- *Límite mínimo de 1.000.000,00 € en RC por intoxicación alimentaria, RC establecimientos públicos, RC Subsidiaria, RC contaminación accidental, RC patronal y Locativa.*

Estas pólizas deberán mantenerse durante toda la vigencia del contrato y, en su caso, su prórroga. Los importes de cada cobertura deberán ser actualizados cada año.

Acreditación de la solvencia técnica o profesional: Los medios para la acreditación de la solvencia técnica, al amparo de lo previsto en el art. 90.1.a), y b) LCSP, serán la relación acreditativa de experiencia en la gestión hotelera, y la indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquellos encargados del control de calidad. Los valores mínimos exigidos para cada uno de ellos son:

1. *Relación acreditativa de una experiencia en la gestión hotelera de, **al menos otro hotel de categoría Tres Estrellas**, de acuerdo con los estándares comúnmente reconocidos en el sector para dicha categoría en los últimos tres años.*
2. *Relación de los medios personales más relevantes que se compromete a aportar acompañando el "currículum vitae" correspondiente **al Director de Explotación del Hotel, que habrá de tener experiencia de dirección durante al menos 3 años de algún establecimiento hotelero de categoría de tres estrellas.***

Para la justificación de la solvencia técnica se entenderá que cualquier sociedad que se presente junto con otros licitadores, contará con la solvencia del grupo del que forme parte.

3. **Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público.**

De conformidad con lo establecido en el art. 96 LCSP, la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público acreditará frente a





todos los órganos de contratación del sector público, y salvo prueba en contrario, las condiciones de aptitud del empresario en cuanto a su personalidad y capacidad de obrar, representación, habilitación profesional o empresarial, solvencia económica y financiera y técnica o profesional, clasificación, y demás circunstancias inscritas, en particular, la no concurrencia de prohibición de contratar.

La inscripción en el Registro Oficial de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha acreditará idénticas circunstancias a efectos de contratación con el Ayuntamiento de Almadén.

4. Uniones temporales de empresarios (U.T.E.).

Podrán contratar con el sector público las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor.

*Los empresarios que concurren agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente y deberán **nombrar un representante o apoderado único de la unión** con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.*

5. Integración de la solvencia con medios externos.

*Para acreditar la solvencia necesaria, **el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades**, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, **siempre que demuestre que durante toda la duración de la ejecución del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios**, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar.*

En las mismas condiciones, los empresarios que concurren agrupados en las uniones temporales podrán recurrir a las capacidades de entidades ajenas a la unión temporal.

*Para ello la empresa que desee recurrir a las capacidades de otras entidades, demostrará que va a disponer de los recursos necesarios mediante la presentación a tal efecto del **compromiso por escrito de dichas entidades**, compromiso que se exigirá al licitador que hubiera presentado la mejor oferta, de conformidad con lo dispuesto en el art. 150 LCSP.*

Cláusula 10ª. Garantía provisional.

Atendiendo a las circunstancias de esta contratación, NO PROCEDE su exigencia.

Cláusula 11ª. Presentación de proposiciones.

Como se ha indicado, al tratarse de un procedimiento abierto, todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización a





la mesa y al órgano de contratación para:

- Consultar los datos recogidos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea, y la aceptación voluntaria de dar transparencia institucional a todos los datos derivados de los procesos de licitación, adjudicación y ejecución hasta su finalización.
- Recabar los documentos, informes y/o certificados, que resulten necesarios a lo largo de todo el procedimiento, de forma electrónica a través de su red corporativa o mediante consulta a las plataformas de intermediación de datos.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá 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 él suscritas.

Las proposiciones se presentarán dentro del plazo que se indica en el anuncio de licitación y deberán ser presentadas, en todo caso de forma manual, en el Registro del Ayuntamiento de Almadén (Plaza de la Constitución, nº 1, 13400-Almadén- Ciudad Real). En el caso de enviar las proposiciones mediante correo postal deberá comunicarse el citado envío al Ayuntamiento mediante la remisión del comprobante de envío al correo electrónico siguiente: registro@almaden.es ó al fax número 926 712 077.

Las proposiciones serán secretas y se arbitrarán los medios que garanticen tal carácter hasta el momento de su apertura. En ellas deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba ser repercutido.

Las proposiciones estarán escritas íntegramente en castellano.

Cláusula 12ª. Plazo de presentación de las proposiciones.

En procedimientos de adjudicación de contratos sujetos a regulación armonizada, el plazo de presentación de proposiciones no será inferior a treinta días para las concesiones de servicios, contados desde la fecha de envío del anuncio de licitación a la Oficina de Publicaciones de la Unión Europea.

No será admitida la proposición si se recibe con posterioridad a la fecha y hora de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación.

Cláusula 13ª. Forma de presentación de las proposiciones.

La presentación de las proposiciones se realizará de forma manual, al carecer el Ayuntamiento de Almadén, de los medios electrónicos necesarios para la tramitación telemática del expediente.

Así, en lo que concierne a la utilización de medios electrónicos, la Disposición adicional 15ª de la LCSP, indica en su apartado 3, que:

“La presentación de ofertas y solicitudes de participación se llevará a cabo utilizando medios electrónicos, de conformidad con los requisitos establecidos en la presente disposición adicional”.





Sin embargo, el mismo precepto establece determinadas excepciones a esta condición, de tal manera que, sin perjuicio de lo afirmado en el párrafo transcrito, los órganos de contratación no estarán obligados a exigir el empleo de medios electrónicos en el procedimiento de presentación de ofertas en el siguiente caso:

“c) Cuando la utilización de medios electrónicos requiera equipos ofimáticos especializados de los que no disponen generalmente los órganos de contratación”.

Además, la realización de un proceso de licitación para adjudicar a un tercero la tramitación electrónica de expedientes, resultaría gravoso a los intereses públicos en cuanto que, sobre la imposibilidad de asignar personal para ello, ha de tenerse en cuenta la carencia de una partida presupuestaria adecuada.

No obstante, lo anterior, ha de indicarse que no se advierte que este modo de tramitación conlleve un perjuicio para la adecuada tramitación del procedimiento, o para los eventuales interesados en el mismo.

Por último, hay que indicar que estas alegaciones expuestas, han sido utilizadas con anterioridad en otros informes de justificación de insuficiencia de medios siendo admitidas por la Administración competente, tal y como se refleja en las siguientes resoluciones del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales (TARC):

- Resolución nº 1053/2018 TACRC
[http://www.hacienda.gob.es/TACRC/Resoluciones/A%C3%B1o%202018/Recurso%200832-2018%20B%2058-2018%20\(Res%201053\)%2016-11-2018.pdf](http://www.hacienda.gob.es/TACRC/Resoluciones/A%C3%B1o%202018/Recurso%200832-2018%20B%2058-2018%20(Res%201053)%2016-11-2018.pdf)
- Resolución nº 931/2018 TACRC
[http://www.hacienda.gob.es/TACRC/Resoluciones/A%C3%B1o%202018/Recurso%200808-2018%20MU%2074-2018%20\(Res%20931\)%2011-10-2018.pdf](http://www.hacienda.gob.es/TACRC/Resoluciones/A%C3%B1o%202018/Recurso%200808-2018%20MU%2074-2018%20(Res%20931)%2011-10-2018.pdf)

Los licitadores deberán presentar, en el Registro del Ayuntamiento de Almadén (Plaza de la Constitución, nº 1, 13400-Almadén- Ciudad Real), tres sobres debidamente cerrados, y firmados por ellos mismos, o persona que les represente, haciendo constar los datos que se especifican en este documento para cada uno de ellos.

Los licitadores responden de la veracidad y exactitud de todos los datos aportados, con las consecuencias que se derivan de lo dispuesto en los art. 71 y ss. LCSP en caso de incumplimiento. En particular, podrán ser declarados incurso en prohibición de contratar con esta Administración cuando se detecte que han incurrido en falsedad al efectuar la declaración responsable o al facilitar otros datos relativos a su capacidad y solvencia.

Cláusula 14ª. Deber de confidencialidad.

De acuerdo con el art. 133 LCSP, el Ayuntamiento de Almadén no divulgará la información facilitada por los empresarios que éstos hayan designado como confidencial en el momento de presentar su oferta. El carácter de confidencial afecta, entre otros, a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de las ofertas y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en ese procedimiento de licitación o en otros posteriores.

*El deber de confidencialidad del órgano de contratación, así como de sus servicios dependientes **no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta del adjudicatario.** En este caso, la declaración íntegra de confidencialidad de la oferta se tendrá por no puesta. Igualmente, **se tendrá por no puesta la declaración de confidencialidad no realizada en el momento de presentar la oferta.***





El deber de confidencialidad tampoco podrá impedir la divulgación pública de partes no confidenciales de los contratos celebrados, respetando en todo caso lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Los licitadores, por su parte, no podrán divulgar la información que con tal carácter se designe, según el art. 133.2 LCSP.

Cláusula 15ª. Contenido de las proposiciones.

La presentación de las proposiciones deberá prepararse y enviarse a través del Registro del Ayuntamiento de Almadén (Plaza de la Constitución, nº 1, 13400-Almadén- Ciudad Real). La denominación de los sobres y su contenido será:

- *Sobre 1: Declaración responsable.*
- *Sobre 2: Documentación que debe ser valorada conforme a los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor.*
- *Sobre 3: Documentación que debe ser valorada conforme a criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas.*

Las empresas extranjeras que contraten en España presentarán la documentación traducida de forma oficial al castellano.

Sobre 1. Declaración responsable.

Las proposiciones deberán ir acompañadas de una declaración responsable que se ajustará al formulario de documento europeo único de contratación de conformidad con lo indicado en el art. 141 LCSP, que deberá estar firmada y con la correspondiente identificación, en la que el licitador ponga de manifiesto lo siguiente:

- 1) *Que la sociedad está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para comprometer a aquella.*
- 2) *Que cuenta con la correspondiente clasificación, o que cumple los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidos, en las condiciones que establece el cuadro resumen de características.*
- 3) *Que no está incurso en prohibición de contratar por sí misma, ni por extensión, como consecuencia de la aplicación del art. 71.3 LCSP.*
- 4) *La designación de una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones, en tanto que las notificaciones se practicarán en todo caso de forma electrónica a través de los recursos tecnológicos con los que cuenta el Ayuntamiento de Almadén.*



Cód. Validación: 6QQFFCCOM5JUNQ42NEXL9R99A7 | Verificación: <https://almaden.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 45



Las uniones temporales de empresarios deberán presentar una declaración responsable por cada una de las empresas participantes, si bien, aportarán el compromiso de constituir la unión temporal por parte de los empresarios que sean parte de la misma de conformidad con lo exigido en el art. 69.3 LCSP, con una duración que será coincidente, al menos, con la del contrato hasta su extinción. En este escrito se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada uno de ellos, así como la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del contrato. Este documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión.

Por lo que se refiere a las empresas pertenecientes a un mismo grupo o cualquiera de los supuestos alternativos que se regulan en el art. 42 Código de Comercio, podrán presentar distintas proposiciones para concurrir individualmente a la adjudicación, debiendo no obstante presentar declaración en la que hagan constar esta condición.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refieren los apartados anteriores, **deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato.** El órgano o la Mesa de Contratación podrán pedir a los licitadores que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato. No obstante, cuando el empresario esté inscrito en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o figure en una base de datos nacional de un Estado miembro de la Unión Europea, como un expediente virtual de la empresa, un sistema de almacenamiento electrónico de documentos o un sistema de precalificación, y éstos sean accesibles de modo gratuito para los citados órganos, no estará obligado a presentar los documentos justificativos u otra prueba documental de los datos inscritos en los referidos lugares.

Sobre 2. Documentación que debe ser valorada conforme a los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor.

La propuesta técnica se deberá realizar de acuerdo con lo establecido en el Plan de Gestión y Explotación de la Concesionaria, cumpliendo con todos los parámetros comerciales, de marca, etc. en él previstos, cuyos contenidos mínimos se detallan posteriormente.

El sobre 2 habrá de contener una descripción detallada de la propuesta de **Plan de Gestión y Explotación del Hotel, Plan de Promoción y Comercialización, Plan de Empleo y Formación, y Mejoras**, a los efectos de que se valoren y puntúen los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula 18 del presente Pliego, los licitadores incluirán los siguientes documentos con **carácter de mínimo**:

1) PLAN DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL HOTEL:

Descripción del programa de la concesionaria para la gestión y explotación del Hotel, abarcando productos y servicios que se comercializarán en el Hotel, usos y actividades a desarrollar en el Hotel, así como sus previsiones de venta, segmentos turísticos prioritarios (MICE, –esto es, Turismo de negocios, congresos, convenciones-, turista vacacional, etc.), mercados turísticos prioritarios y otros elementos que compongan el modelo de negocio de la concesionaria con respecto al Hotel, abarcando en todo caso los estándares y prácticas comunes de la categoría tres estrellas.





Servicios de Restauración: descripción de los servicios de bar, cafetería y restauración que la concesionaria prevea ofrecer en el Hotel, abarcando áreas de actuación previstas sobre los mismos, tanto a nivel conceptual o de modelo de negocio de los mismos, de oferta gastronómica, de horarios y decoración, entre otros.

Marca comercial: identificación y descripción de la marca bajo la cual operará el Hotel. La descripción de estos elementos deberá abarcar los logotipos, claims comerciales, denominación comercial y demás enseñas bajo las que operará el Hotel. Adicionalmente se preverán las correspondientes acciones de formación al personal del Hotel para la correcta implantación de la marca. Independientemente, en su caso, de la mención de la marca comercial de la concesionaria, se mantendrá la denominación "Hotel Plaza de Todos de Almadén".

Memoria Económica: se deberá presentar una memoria económica que incluya una estimación de las principales variables económicas (de ingreso y de gasto) y operativas de explotación del Hotel (grado de ocupación del Hotel, ADR, etc.). Dichas estimaciones comprenderán el periodo asociado a los diez (10) años de vigencia de contrato. La Memoria Económica podrá ser acompañada de las correspondientes indicaciones o anotaciones si se considerase oportuno.

2) PLAN DE PROMOCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DEL HOTEL:

Plan descriptivo de las actuaciones de promoción y comercialización del Hotel que serán realizadas por la concesionaria, acciones de promoción y marketing, inclusión del Hotel en la red comercial de la concesionaria, acuerdos con agencias de viaje, turoperadores, agencias de receptivo u otros intermediarios turísticos, tipología de paquetes u ofertas a desarrollar para fomentar el incremento de las ventas del Hotel, canales empleados para la promoción y comercialización del Hotel, especificando los costes por canal.

Se tendrán en cuenta especialmente aquellas actividades que tengan como objetivo la dinamización del territorio a través de colaboraciones con terceras empresas.

3) PLAN DE EMPLEO Y FORMACIÓN:

La concesionaria deberá aportar relación detallada de personal a adscribir al hotel especificando los puestos de trabajo y la generación de empleo a efectuar durante la vigencia del contrato, concretando el porcentaje de personal contratado en el municipio o entorno más próximo.

Igualmente, deberá incluir una relación detallada de las actividades formativas a desarrollar por parte de la concesionaria para la formación de dicho personal acorde a los estándares de calidad del establecimiento turístico.

4) MEJORAS OFERTADAS:

Los licitadores podrán incluir en sus ofertas mejoras relativas a la explotación del Hotel. Entre otras mejoras, pueden citarse, a modo de ejemplo las siguientes:

- Mejoras vinculadas a la oferta gastronómica y de restauración del Hotel.
- Actividades de apoyo a la promoción turística del municipio de Almadén.





- Actividades que estén directamente relacionadas con la ampliación de servicios vinculados a la salud y el bienestar de las personas que aporten valor añadido a la gestión hotelera.
- Mejoras vinculadas al aprovechamiento de los espacios del Hotel, y a la prestación de servicios no existentes actualmente.
- Implementación de certificados de gestión de la calidad turística.

En su caso, los licitadores deberán presentar una declaración complementaria indicando qué documentos administrativos y técnicos y datos son, a su parecer, constitutivos de ser **considerados confidenciales**. Esta circunstancia deberá además reflejarse claramente (sobreimpresa, al margen o de cualquier otra forma) en el propio documento señalado como tal. De no aportarse esta declaración se considerará que ningún documento o dato posee dicho carácter.

Con el fin de garantizar el secreto de las proposiciones, **NO DEBERÁ FIGURAR EN ESTE SOBRE INFORMACIÓN ALGUNA SOBRE LOS ASPECTOS SUSCEPTIBLES DE CUANTIFICACIÓN DE FORMA AUTOMÁTICA.**

Sobre 3. Documentación que debe ser valorada conforme a criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas.

El sobre 3 habrá de contener la Proposición formulada conforme al Modelo aprobado (ANEXOII), y un Plan de Inversiones a los efectos de que se valoren y puntúen los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula 18 del presente Pliego, los licitadores incluirán los siguientes documentos con carácter de mínimo:

1) PROPOSICIÓN FORMULADA CONFORME AL MODELO APROBADO (CANON):

Los licitadores, indicarán la cuantía total ofertada en concepto del canon, que no podrá ser inferior a 12.000 euros, IVA excluido, con carácter anual, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula 3ª del presente documento en relación con la flexibilización en la periodicidad de su pago para permitir su adaptación a la evolución de la recuperación del sector, y la realización de inversiones.

Esta proposición se cumplimentará en caracteres claros o escrita a máquina, y no se aceptarán aquellas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer, claramente, los datos que el Ayuntamiento estime fundamentales para considerar la oferta.

2) PLAN DE INVERSIONES:

La concesionaria podrá realizar otras inversiones de mejora (conservación, reparación y reposición), distintas a las indicadas en el presente pliego, que considere necesarias o convenientes para el mejor funcionamiento del Hotel, dentro de la categoría de Tres Estrellas, y estilo arquitectónico del edificio, siempre que medie su aprobación por parte del Ayuntamiento de Almadén.





Cláusula 16ª. Mesa de Contratación.

La Mesa de contratación que asistirá al Pleno en la adjudicación de este contrato será la constituida de conformidad con lo dispuesto en el art. 326 y la disposición adicional segunda de la LCSP.

En general, la Mesa de contratación desempeñará las funciones que le atribuye el art. 22 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Cláusula 17ª. Comunicaciones y notificaciones electrónicas.

Las comunicaciones y notificaciones se realizarán por medios electrónicos a través de comparecencia electrónica en la plataforma de contratación del Ayuntamiento de Almadén, preferentemente.

Los plazos a contar desde la notificación se computarán desde la fecha de envío de la misma o del aviso de notificación, siempre que el acto objeto de notificación se haya publicado el mismo día en el perfil de contratante del órgano de contratación.

El plazo para considerar rechazada la notificación electrónica, con los efectos previstos en el artículo 41.5 de la Ley 39/2015, **será de diez días naturales computados desde que se tenga constancia de su puesta a disposición del interesado sin que se acceda a su contenido**, salvo que de oficio o a instancia del destinatario se compruebe la imposibilidad técnica o material del acceso.

Cláusula 18ª. Criterios de adjudicación y su valoración. Actuación de la Mesa de Contratación.

Criterios de adjudicación.

Como se indica en la cláusula 6ª, la adjudicación de este contrato se realizará utilizando uno o varios criterios en base a la mejor relación calidad-precio, y aplicando las fórmulas y directrices que se establece a continuación, que están debidamente justificadas en el expediente, y en el presente documento conforme a lo regulado en los arts. 145 y ss. LCSP.

Con carácter general puede decirse que la clasificación de las empresas se realizará utilizando los criterios económicos y cualitativos que garanticen la inclusión de aspectos sociales vinculados al objeto del contrato y el respeto a los principios de igualdad, no discriminación, transparencia y proporcionalidad, permitiendo así obtener servicios de gran calidad que respondan lo mejor posible a las necesidades de este Ayuntamiento.

En particular, al tratarse de servicios del Anexo IV los criterios relacionados con la calidad representan, al menos, el 51 % de la puntuación asignable en la valoración de las ofertas y, además, se da preponderancia a criterios que hacen referencia a características del objeto del contrato que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas y justificadas en el presente documento.

Descripción	Comentario	Ponderación	Forma de valoración	
			Cifras	Juicio de valor
	1. Plan de explotación. Se valorará hasta un máximo de 21 puntos el Plan de Explotación de los licitadores en atención a la naturaleza de la oferta presentada, incluyendo, entre otros aspectos: servicios propuestos y calidad de los mismos, así como coherencia	21		21





Criterios relacionados con la calidad	<i>en los datos numéricos reflejados en la memoria económica, entre otros. Se valorará igualmente la propuesta de adhesión a la Red de hospederías de Castilla-La Mancha</i>			
	2. Plan de promoción y comercialización. Se valorará hasta un máximo de 12 puntos el contenido del plan de los licitadores atendiendo a la cantidad y calidad de las acciones de marketing propuestas y demás aspectos presentados: actuaciones previstas para dar a conocer el Hotel a nivel nacional e internacional entre clientes y empresas de la industria hotelera.	5		5
	3. Plan de empleo y formación. Se valorará hasta un máximo de 5 puntos la coherencia de relación de puestos adscritos para la gestión y explotación de la Hospedería, empleo generado total y porcentaje de empleo generado localmente, así como plan formativo a llevar a cabo por la concesionaria.	5		5
	4. Plan de inversiones. Se valorará hasta un máximo de 60 puntos el plan de inversiones. En él deberán desglosarse los distintos elementos que lo componen, recogiendo la cronología, la descripción y los demás contenidos mínimos que se exponen en la plantilla anexa al efecto en el pliego de cláusulas administrativas particulares. El plazo de ejecución de las mejoras será de 4 años, estableciéndose la valoración con arreglo al siguiente baremo: - Por cada 10.000 €.10 puntos, hasta un máximo de 60 puntos.	60	60	
	5. Mejoras. Se valorarán en este apartado hasta un máximo de 2 puntos: - Mejoras vinculadas a la oferta gastronómica y de restauración del Hotel. - Actividades de apoyo a la promoción turística de Almadén. - Actividades que estén directamente relacionadas con la ampliación de servicios vinculados a la salud y el bienestar de las personas que aporten valor añadido a la gestión hotelera.	2		2





	- Mejoras vinculadas al aprovechamiento de los espacios del Hotel, y a la prestación de servicios no existentes actualmente. - Implementación de certificados de gestión de la calidad turística.			
Criterios relacionados con los costes	<u>Precio.</u> El canon que ofrezcan las licitadoras será valorado aplicando la siguiente fórmula al importe anual sin IVA que figure en el modelo de oferta que deberán utilizar al efecto: Puntuación (P)=7*(OL)/(OMA) OAB= Oferta más alta. OL=Oferta de la licitadora. Esta fórmula reparte los puntos entre las empresas de una forma lineal directa, por lo que cumple con los requisitos establecidos en la LCSP.	7	7	
La ponderación de los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor es menor que la correspondiente a los criterios evaluables de forma automática, por lo que no será necesario acudir a un comité de expertos para valorar las propuestas.			67	33

Actuación de la Mesa de Contratación.

1. La Mesa de contratación estará formada por:

Presidente:

- D. Demetrio Fuentes Ferrera, Concejal delegado de Turismo, Patrimonio, Tecnología de la Información y la Comunicación.

Vocales:

- D. Valentín León García, Técnico de Obras y Servicios Municipal.
- D^a. Tamara Colado García-Consuegra, Interventora Municipal.
- D. Manuel Ignacio Alfonso Díaz, Secretario Municipal.

Secretario:

- D. José María López Vegara, Funcionario Municipal.

2. La Mesa de contratación calificará la declaración responsable que hubieran presentado los licitadores. No obstante, en cualquier momento, al amparo de lo previsto en el art. 140.3 LCSP, el órgano o la mesa de contratación podrán pedir a los licitadores que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando consideren que existen dudas





razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato.

3. *A continuación, se calificará la documentación a que se refiere el art. 140 LCSP y, previo pronunciamiento sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y las causas de su rechazo, se procederá a la apertura y examen de la documentación aportada en el sobre 2, que contiene la documentación que debe ser valorada conforme a los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor.*

Para verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas del pliego, o bien, para proceder a su valoración en aplicación de los criterios de adjudicación cuya ponderación depende de un juicio de valor que se han establecido, se podrán solicitar cuantos informes técnicos se consideren precisos. También se podrá requerir informe a organizaciones representativas del ámbito de actividad al que corresponde el objeto del contrato, y a otras capacitadas para verificar las consideraciones sociales y ambientales. Esta asistencia será autorizada por el órgano de contratación y deberá ser reflejada expresamente en el expediente, con referencia a las identidades de los técnicos o expertos asistentes, su formación y su experiencia profesional.

4. *Finalmente, la apertura del sobre 3 se realizará en acto público en la ubicación que designará el Ayuntamiento de Almadén.*

Si, en cualquier momento, alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del presupuesto base de licitación, variara sustancialmente el modelo establecido, o comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la mesa mediante acuerdo motivado. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no altere su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

5. *La mesa de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones que no hubieran sido rechazadas para, posteriormente, elevar la correspondiente propuesta al órgano de contratación.*
6. *El empate entre varias ofertas se resolverá mediante la aplicación, por orden, de los siguientes criterios sociales, referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas:*
 - *Mayor porcentaje de trabajadores con discapacidad o en situación de exclusión social en la plantilla de cada una de las empresas, primando en caso de igualdad, el mayor número de trabajadores fijos con discapacidad en plantilla, o el mayor número de personas trabajadoras en inclusión en la plantilla.*
 - *Menor porcentaje de contratos temporales en la plantilla de cada una de las empresas.*
 - *Mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla de cada una de las empresas.*

Cláusula 19ª. Ofertas anormalmente bajas y actuaciones ante las mismas.

Los parámetros objetivos que permiten identificar las ofertas incursas en presunción de anormalidad son: inversión superior en más del 50% sobre la media de las ofertas presentadas.





En el supuesto de que se identifiquen ofertas que se encuentren incursas en presunción de anormalidad, se seguirá el procedimiento previsto en el art. 149 LCSP, de manera que se dirigirá al licitador o licitadores que las hubieren presentado dándoles un plazo de 5 días para que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el nivel de los precios, o de los costes, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes.

Cuando hubieran presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, aquella que fuere más baja o mejor en cada criterio, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurren en unión temporal. Se consideran empresas pertenecientes al mismo grupo aquellas en las que alguno de los licitadores pueda ejercer, directa o indirectamente una influencia dominante o sobre otro u otros, por razón de la propiedad, participación financiera, dirección o normas que la regulen, de acuerdo con lo señalado en el art. 42.1 Código de Comercio.

En este procedimiento deberá solicitarse, en todo caso, el asesoramiento técnico del servicio correspondiente.

Si el órgano de contratación, considerando la justificación efectuada por el licitador y los informes técnicos que se hubieran aportado, estimase que la información recabada no explica satisfactoriamente el nivel de los precios o costes propuestos por el licitador y que, por lo tanto, la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, la excluirá de la clasificación, y resolverá la adjudicación a favor de la mejor oferta, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas conforme a lo señalado en el art. 150.1 LCSP. Se rechazarán las ofertas incursas en presunción de anormalidad si están basadas en hipótesis o prácticas inadecuadas desde una perspectiva técnica, económica o jurídica.

No obstante, el rechazo de la oferta u ofertas con valores anormales o desproporcionados requerirá una motivación “reforzada”, que permita rebatir las justificaciones aducidas por el licitador a las precisiones requeridas sobre su oferta, y evidencie que la proposición no puede ser cumplida a satisfacción del Ayuntamiento de Almadén. Con carácter general, los criterios a seguir son los que se relacionan a continuación:

- 1. Será admitida como justificación de la oferta desproporcionada la renuncia del licitador a obtener beneficios en este contrato, incluso a incurrir en pérdidas controladas y cubiertas con resultados positivos y acreditados de la empresa en el resto de su actividad, como estrategia comercial para posicionarse en el mercado. No obstante, se rechazarán estas ofertas en caso de apreciarse una vulneración de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal.*
- 2. En todo caso, se rechazarán las ofertas si se comprueba que son anormalmente bajas porque no cumplan las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral. Concretamente, no se admitirá la viabilidad de una oferta que no justifique en sus precios que los gastos de personal en los que va a incurrir se han calculado teniendo en cuenta el convenio colectivo sectorial que resulte de aplicación a los trabajadores que vayan a ejecutar los trabajos objeto del contrato, con sus cargas sociales, cuotas de la Seguridad Social y retención del IRPF.*

La Mesa de Contratación, propondrá al órgano de contratación, de forma motivada, la admisión de la oferta o su exclusión, a la vista de las justificaciones de los contratistas cuya oferta haya sido clasificada como desproporcionada y del informe técnico que las analice. Si se propone la exclusión de alguna oferta, la mesa realizará una nueva valoración con el resto de ofertas para proponer la adjudicación a la más ventajosa, excluidas las descartadas.

Cláusula 20ª. Presentación de documentación con carácter previo a la adjudicación.





Una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano de contratación, se requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente:

- La documentación justificativa de las circunstancias a las que se refiere el art. 140.1 LCSP, siempre que no se hubiera aportado con anterioridad, tanto del licitador como de aquellas otras empresas a cuyas capacidades se recurra.
- La documentación acreditativa de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 76.2 LCSP.
- Acreditación de haber constituido la garantía definitiva.

En concreto, se aportarán en el sobre correspondiente:

1º Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario. Si la empresa fuese persona jurídica, la personalidad se acreditará por cualquiera de estos documentos:

- Escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la normativa que le sea aplicable.
- Escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.
- Los establecidos para empresarios no españoles en los arts. 67 y 68 LCSP.

Los empresarios individuales deberán presentar el documento nacional de identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

2º Documentos que acrediten, en su caso, la representación. Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder al efecto, previamente bastantado por la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Almadén, y fotocopia de su DNI o del que, en su caso, le sustituya reglamentariamente.

3º Acreditación de solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Acreditación de la solvencia económica y financiera: Los medios para la acreditación de la solvencia económica y financiera serán la certificación bancaria, la póliza o certificado de seguro por riesgos profesionales, y la declaración del empresario indicando el volumen de negocios global de la empresa, constituyendo requisitos mínimos para optar a esta contratación:

- Al menos una certificación bancaria.



Cód. Validación: 6QQFFCCOM5JUNQ42NEXL9R99A7 | Verificación: <https://almaden.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 45



- Volumen de negocios global superior a 500.000,00 €
- Póliza de seguro que cubra daños materiales, y la responsabilidad civil directa, solidaria y subsidiaria por daños a terceros con garantía de responsabilidad profesional y de explotación con las coberturas y límites mínimos de indemnización que se establecen a continuación:

BIENES ASEGURADOS CAPITALES C

Continente	4.000.000
Mobiliario, maquinaria, instalaciones y bienes de huéspedes	1.000.000
Existencias	200.000
Vehículos en reposo	100.000

- Garantías básicas incluidas, además de robo y expoliación, robo y expoliación bienes de huéspedes, daños eléctricos, y roturas de lunas, espejos, cristales, etc.
- La adjudicataria queda obligada a suscribir a su costa una póliza de seguro de responsabilidad civil en la que constará como tomadora del seguro, y como asegurada el Ayuntamiento de Almadén, con un capital mínimo garantizado de 300.000,00 €.
- Límite mínimo de 1.000.000,00 € en RC por intoxicación alimentaria, RC establecimientos públicos, RC Subsidiaria, RC contaminación accidental, RC patronal y Locativa.

Estas pólizas deberán mantenerse durante toda la vigencia del contrato y, en su caso, su prórroga. Los importes de cada cobertura deberán ser actualizados cada año.

Acreditación de la solvencia técnica o profesional: Los medios para la acreditación de la solvencia técnica, al amparo de lo previsto en el art. 90.1.a), y b) LCSP, serán la relación acreditativa de experiencia en la gestión hotelera, y la indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquellos encargados del control de calidad. Los valores mínimos exigidos para cada uno de ellos son:

1. Relación acreditativa de una experiencia en la gestión hotelera de, al menos **otro hotel de categoría Tres Estrellas**, de acuerdo con los estándares comúnmente reconocidos en el sector para dicha categoría en los últimos tres años.
2. Relación de los medios personales más relevantes que se compromete a aportar acompañando el "currículum vitae" correspondiente al **Director de Explotación del Hotel, que habrá de tener experiencia de dirección durante al menos 3 años de algún establecimiento hotelero de categoría de tres estrellas.**





Para la justificación de la solvencia técnica se entenderá que cualquier sociedad que se presente junto con otros licitadores, contará con la solvencia del grupo del que forme parte.

Medios alternativos:

1. *La Mesa de Contratación adoptará las medidas oportunas con el fin de que los requisitos mínimos de solvencia económica y financiera requeridos no supongan un obstáculo a la participación de las pequeñas y medianas empresas en esta licitación, por lo que, en aquellos casos en que resulte justificado, podrá alternativamente aceptar certificación bancaria a estos efectos.*
2. *Cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiéndose 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 refiere el art. 90.1 LCSP -letras b) a i)-s.*

4º Prueba de no estar incurso en prohibiciones para contratar. Podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos. Cuando el documento en cuestión no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

5º Si hubiera hecho valer su preferencia en la adjudicación, en caso de empatar en puntuación con otras empresas, la licitadora seleccionada deberá acreditar en este momento la relación laboral con personas con discapacidad, así como el tipo de contrato, y el número de mujeres empleadas en relación con el total de la plantilla entregando, en este mismo plazo, la siguiente documentación:

- *Declaración responsable del número de empleados fijos discapacitados y porcentaje que éstos representan sobre el total de la plantilla.*
- *Declaración responsable del número de contratos fijos y porcentaje que éstos representan sobre el total.*
- *Declaración responsable del número de mujeres empleadas y porcentaje que éstas representan sobre el total de la plantilla.*
- *Documento TC2 (relación nominal de trabajadores), correspondientes a todo el personal de la empresa.*
- *Relación de los trabajadores fijos discapacitados acompañada de la resolución o certificación acreditativa del grado y vigencia de la discapacidad.*
- *Contrato de trabajo de los empleados fijos discapacitados y/o mujeres empleadas.*





6º Documento de constitución de la garantía definitiva. El licitador que hubiera presentado la oferta económicamente más ventajosa está obligado a constituir, a disposición del órgano de contratación, garantía definitiva por importe igual al 10% del precio inicial del contrato, IVA excluido, esto es, el importe equivalente a una anualidad o canon. La garantía podrá ser depositada por cualquiera de los siguientes medios:

- En efectivo, en las oficinas de entidades financieras colaboradoras, mediante transferencia bancaria en la cuenta corriente del Ayuntamiento de Almadén.
- Mediante aval prestado por alguno de los Bancos, Cajas de Ahorros, Cooperativas de Crédito, establecimientos financieros de crédito, o Sociedades de Garantía Recíproca autorizados para operar en España.
- Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo.

7º Copia de la declaración censal de alta en la matrícula del IAE, completada con una declaración responsable de no haber causado baja en la actividad o, en el caso de que la entidad seleccionada estuviera sujeta al Impuesto sobre Actividades Económicas, copia del último recibo abonado por dicho concepto.

8º Para las empresas extranjeras, la 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, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

No obstante, el órgano de contratación también podrá recabar esta documentación de cualquiera de los licitadores, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, y en orden a garantizar el buen fin del procedimiento.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad. En este supuesto se procederá a requerir la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas.

El órgano de contratación adjudicará el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

Cláusula 21ª. Adjudicación del contrato y notificación.

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

Sin perjuicio de lo establecido en el art 155.1 LCSP, la notificación y la publicidad a que se refiere el apartado anterior deberán contener la información necesaria que permita a los interesados en el procedimiento de adjudicación interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación, debiendo figurar en todo caso:





- a) Con respecto a los licitadores excluidos del procedimiento de adjudicación, los motivos por los que no se haya admitido su oferta, incluidos los motivos de la decisión de que los servicios no se ajustan a los requisitos exigidos en los pliegos; y un desglose de las valoraciones asignadas a los distintos licitadores, incluyendo al adjudicatario.
- b) En todo caso, el nombre del adjudicatario, las características y ventajas de la proposición del adjudicatario determinantes de que haya sido seleccionada la oferta de este con preferencia respecto de las que hayan presentado los restantes licitadores cuyas ofertas hayan sido admitidas.

En la notificación se indicará el plazo en que debe procederse a la formalización del contrato, que será de quince días hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que se realice la notificación, por medios electrónicos, de la adjudicación a los licitadores.

No obstante, si el contrato es susceptible de recurso especial en materia de contratación conforme al artículo 44.1.a) LCSP, y así se indica en el cuadro resumen de características (punto 13, cláusula 21ª), su formalización no podrá efectuarse antes de que transcurran quince días hábiles desde que se remita la notificación de la adjudicación a los licitadores. El órgano de contratación requerirá en este caso al adjudicatario para que formalice el contrato en plazo no superior a cinco días a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, que se efectuará una vez transcurrido el plazo de quince días mencionado en la primera parte de este párrafo sin que se hubiera interpuesto el recurso que lleva aparejada la suspensión de la formalización del contrato. De igual forma procederá cuando el órgano competente para la resolución del recurso hubiera levantado la suspensión.

Cláusula 22ª. Decisión de no adjudicar o celebrar el contrato y desistimiento del procedimiento de adjudicación por la Administración.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto frente al Ayuntamiento de Almadén. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 152 LCSP, la decisión de no adjudicar o celebrar el contrato o el desistimiento del procedimiento podrán acordarse por el órgano de contratación antes de la formalización, y en los casos regulados en el mismo.

Cláusula 23ª. Formalización del contrato y publicidad.

El contrato que celebre el Ayuntamiento de Almadén en el curso de este procedimiento deberá formalizarse, no más tarde de los cinco días hábiles siguientes a aquel en que se reciba el requerimiento, en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. En ningún caso se podrán incluir en el documento en que se formalice el contrato cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación.

No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos derivados de su otorgamiento. El contratista que opte por ello, deberá entregar al Ayuntamiento de Almadén una copia legitimada y una simple del documento citado en el plazo máximo de un mes desde su formalización.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado se le exigirá el importe del 3% del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía definitiva, si se hubiera constituido, sin perjuicio de lo establecido en el art. 71.2.b) LCSP. En este caso, el contrato se adjudicará al siguiente licitador por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas, previa





presentación de la documentación establecida en el art. 150.2.

Las dos partes firmarán el documento, de manera que quedará incorporado al expediente. No obstante, se expedirá copia auténtica que será entregada a la concesionaria. Los pliegos que rigen la contratación y la oferta presentada por la adjudicataria también formarán parte del contrato.

La formalización del contrato junto con el correspondiente contrato se publicará en un plazo no superior a quince días tras el perfeccionamiento.

3. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Cláusula 24ª. Ejecución del contrato.

El contrato se ejecutará, a riesgo y ventura del contratista, con sujeción a lo establecido en su clausulado y en los pliegos, y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere al contratista el responsable del contrato.

Con carácter general, el concesionario está obligado a organizar y prestar el servicio con estricta sujeción a las características establecidas en el contrato, y dentro de los plazos señalados en el mismo.

El concesionario está obligado a solicitar cuantas licencias y autorizaciones administrativas de cualquier organismo público o privado sean necesarias para la iniciación y realización de las prestaciones incluidas en el objeto del contrato, así como abonar en los plazos voluntarios establecidos, el importe de los tributos, gastos y exacciones derivados de las licencias y autorizaciones referidas y cualesquiera que graven la explotación de la Hospedería o la ejecución de cualquiera de las prestaciones incluidas dentro del objeto del contrato.

Atendiendo a las características de esta concesión, no podrá ser objeto de hipoteca.

Cláusula 25ª. Responsable del contrato.

Será responsable del contrato el Sr. Técnico Municipal de Obras y Servicios, al que corresponde realizar las funciones siguientes:

1. **Controlar la ejecución del contrato** para constatar que el contratista cumple sus obligaciones de ejecución en los términos acordados en el contrato.
2. **Promover las reuniones** que resulten necesarias al objeto de solucionar cualquier incidente que surja en la ejecución del objeto del contrato.
3. **Dar al contratista las instrucciones** oportunas para asegurar el efectivo cumplimiento del contrato en los términos pactados, que serán inmediatamente ejecutivas en cuanto puedan afectar a la seguridad de las personas o cuando la demora en su aplicación pueda implicar que devengan inútiles posteriormente en función del desarrollo de la ejecución del contrato; en los demás casos, y en caso de mostrar su disconformidad el adjudicatario, resolverá sobre la medida a adoptar el órgano de contratación, sin perjuicio de las posibles indemnizaciones que puedan proceder.
4. **Determinar en el acta de recepción** si la prestación realizada por el contratista se ajusta a las prescripciones establecidas para su ejecución y cumplimiento; y requerir, en su caso, la





realización de las prestaciones contratadas y la subsanación de los defectos observados con ocasión de su recepción.

5. **Rechazar la prestación**, si los trabajos efectuados no se adecuan a lo contratado, como consecuencia de vicios o defectos imputables al contratista.
6. **Dar la conformidad a las cuentas que presente la concesionaria cuando le sea requerido**, y a los correspondientes ingresos que se deriven de las contraprestaciones pactadas.
7. **Verificar** el efectivo cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario en materia social, fiscal y medioambiental, y en relación con los subcontratistas si los hubiera, así como el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato que supongan la aportación de documentación o la realización de trámites de tipo administrativo.
8. **Proponer la imposición de penalidades** por incumplimientos contractuales.
9. **Proponer la modificación del contrato**.
10. **Informar** en los expedientes de reclamación de daños y perjuicios que haya suscitado la ejecución del contrato.
11. **Reclamar** al contratista la subsanación de los vicios o defectos en los trabajos efectuados durante el plazo de garantía.
12. **Informar** los expedientes de devolución o cancelación de garantías.
13. **Tramitar** la prórroga del contrato, en su caso.

Sin perjuicio de lo expuesto, el personal adscrito a la Intervención Municipal podrá igualmente convocar a la adjudicataria cuantas veces considere oportuno con el fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en los pliegos que rigen la contratación y la oferta presentada a la licitación.

Cláusula 26ª. Duración o plazo del contrato. Prórrogas.

La duración o plazo del contrato es de diez años a partir del día siguiente al de su formalización, no siendo posible una prórroga.

El plazo fijado sólo podrá ser ampliado en un 15% de su duración inicial en caso de que se den las





circunstancias del restablecimiento del equilibrio económico del contrato según lo establecido en los arts. 270 y 290 LCSP.

No se tendrán en cuenta a efectos del cómputo del plazo de duración de la concesión aquellos períodos en los que ésta deba suspenderse por una causa imputable a la Administración concedente o debido a fuerza mayor. Si el concesionario fuera responsable del incumplimiento, se estará a lo dispuesto en el régimen de penalidades contenido en este PCAP, sin que haya lugar a la ampliación del plazo de la concesión.

El plan de inversiones que presente la adjudicataria describirá, además de las operaciones a realizar en los términos que se regulan en el presente documento, los plazos parciales estimados para las mismas.

Al término de la concesión, la totalidad de los bienes e instalaciones se entregarán al Ayuntamiento de Almadén en adecuado estado de conservación y funcionamiento, y libres de cualquier carga o gravamen.

El Ayuntamiento de Almadén se reserva, no obstante, el derecho de rescatar la concesión antes de su vencimiento, si lo justifican circunstancias de interés público. Se entenderá por rescate la declaración unilateral del órgano de contratación, discrecionalmente adoptada, por la que de por terminada la concesión.

Tanto en los supuestos de terminación de la concesión por el transcurso del plazo, como por rescate, el concesionario reconoce la potestad del Ayuntamiento de Almadén para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento si los bienes e instalaciones no han quedado a libre disposición de la misma.

Cláusula 27ª. Derechos del contratista.

El contratista tendrá los derechos que se relacionan a continuación, en los términos que se regulan en la LCSP y los pliegos que rigen la contratación:

- 1. A las contraprestaciones económicas previstas en el contrato, en las que se incluye, para hacer efectivo su derecho a la explotación del servicio, una retribución fijada en función de su utilización, que se percibirá directamente de los usuarios. En la contabilidad diferenciada que el concesionario debe llevar respecto de todos los ingresos y gastos de la concesión, y que deberá estar a disposición del Ayuntamiento, quedarán debidamente reflejados todos los ingresos derivados de las contraprestaciones pactadas.*
- 2. Al mantenimiento del equilibrio económico de la concesión, en la forma y con la extensión prevista en el artículo 290 LCSP.*
- 3. A utilizar los bienes de la Administración concedente necesarios para la correcta ejecución del contrato. Si el Ayuntamiento no entregare los medios auxiliares a que se obligó en el contrato dentro de los plazos previstos en el mismo y no procediese la resolución del contrato o no la solicitase el concesionario, este tendrá derecho al interés de demora de las cantidades o valores económicos que aquellos signifiquen, de conformidad con lo establecido en el artículo 198 LCSP.*
- 4. A desistir del contrato en los casos previstos en la 290 LCSP*





5. *A la devolución de la garantía definitiva, una vez concluida la prestación del servicio, aprobada la liquidación del contrato y transcurrido el plazo de garantía sin que resultaren responsabilidades que hubieran de ejercitarse sobre la misma, previa instrucción del correspondiente expediente.*
6. *A percibir indemnizaciones por daños y perjuicios derivados de la resolución del contrato por incumplimiento del Ayuntamiento, por suspensión temporal de la prestación en los términos legalmente establecidos, siempre que no dé lugar a la resolución del contrato.*
7. *A ser indemnizado por daños y perjuicios en los casos de fuerza mayor, siempre que no concurra actuación imprudente por su parte.*
8. *A la cesión del contrato en los términos legalmente señalados.*
9. *A solicitar la suspensión del contrato en los supuestos establecidos en la Ley y con los efectos determinados en la misma.*
10. *A ejercitar el derecho a la resolución del contrato por las causas legalmente recogidas.*
11. *Cualesquiera otros que le sean reconocidos por la LCSP u otras leyes.*

Cláusula 28ª. Obligaciones y responsabilidades del contratista

Atendiendo a las circunstancias de esta contratación, y a las particularidades de su objeto, el contratista está obligado al cumplimiento de lo establecido en el pliego de prescripciones técnicas particulares y, con carácter general a lo indicado en la cláusula 1º. Objeto del contrato, así como las siguientes:

1. *Abonar el canon establecido en el contrato con la regularidad que se fija en el presente documento.*
2. *Prestar el servicio con la continuidad convenida y garantizar a los particulares el derecho a utilizarlo en las condiciones que establecidas mediante el abono de la contraprestación económica comprendida en el contrato. En caso de extinción del contrato por cumplimiento del mismo, el contratista deberá seguir prestando el servicio hasta que se formalice el nuevo contrato (art. 288.a) LCSP).*
3. *Cuidar del buen orden del servicio, pudiendo dictar las instrucciones oportunas, sin perjuicio de los poderes de policía que conserva el Ayuntamiento al amparo de lo previsto en el art. 287.2 LCSP.*





4. *Indemnizar los daños que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera el desarrollo del servicio, excepto cuando el daño sea producido por causas imputables al Ayuntamiento.*
5. *Respetar el principio de no discriminación por razón de nacionalidad, respecto de las empresas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio, en los contratos de suministro consecuencia del de concesión de servicios.*
6. *Ejecutar el contrato a su “riesgo y ventura”, de conformidad con lo establecido en los pliegos y las instrucciones que curse el responsable del contrato.*
7. *Aceptar las modificaciones de contrato que no superen en más o en menos el 20% del presupuesto inicial del contrato, I.V.A. excluido.*
8. *Cumplir los plazos de implantación del plan de inversiones ofertado, así como las frecuencias establecidas en el pliego de prescripciones técnicas particulares y el plan de mantenimiento, en su caso.*
9. *Abonar los gastos que se deriven de la obtención de autorizaciones, licencias, documentos o cualquier otra información relacionada con la documentación que genere la ejecución del contrato; así como los impuestos, derechos, tasas, compensaciones, precios públicos, otras prestaciones patrimoniales de carácter público y demás gravámenes y exacciones que resulten de la aplicación, según las disposiciones vigentes, con ocasión o como consecuencia del contrato o de su ejecución.*
10. *Abonar cualquier otro gasto que, para la ejecución del objeto del contrato, esté incluido en el pliego de prescripciones técnicas particulares.*
11. *Evitar la contaminación del medio ambiente atmosférico, de los recursos naturales (cursos de agua, masas forestales, cosechas), y de cualesquiera otros bienes que puedan resultar dañados por motivo de la ejecución de la prestación, cumpliendo las órdenes del responsable del contrato por este motivo.*
12. *Cumplir las disposiciones vigentes en materia Laboral, de Seguridad Social, Prevención de Riesgos Laborales y de Seguridad y Salud. En particular, durante todo el período de ejecución del contrato, la empresa contratista está obligada a cumplir las normas y condiciones fijadas en el convenio colectivo de aplicación y, en particular, deberá cumplir las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo sectorial de aplicación.*





13. *Ejercer, en relación con los trabajadores destinados a la ejecución del contrato, de modo real, efectivo y continuo el poder de dirección inherente a todo empresario. En particular, asumir la negociación y pago de los salarios, la concesión de permisos, licencias y vacaciones, las sustituciones, las obligaciones legales en materia de prevención de riesgos laborales, la imposición, cuando proceda, de sanciones disciplinarias, las obligaciones en materia de Seguridad Social, incluido el abono de cotizaciones y el pago de prestaciones, así como cuantos derechos y obligaciones se deriven de la relación contractual entre empleado y empleador.*
14. *Designar, al menos, un coordinador o responsable integrado en su propia plantilla, que tendrá entre sus obligaciones las siguientes:*
- a) *Recibir y transmitir cualquier comunicación que el personal de la empresa contratista deba realizar al Ayuntamiento en relación con la ejecución del contrato, a través del coordinador o interlocutor designado al efecto.*
 - b) *Coordinar los trabajos bajo el control de los servicios municipales, emitiendo los informes que se requieran en cumplimiento de lo establecido en los pliegos que rigen la contratación.*
 - c) *Remitir al responsable del contrato la relación de subcontratistas y proveedores, así como el justificante de los pagos efectuados. Esta obligación se considera condición especial de ejecución, y su incumplimiento llevará aparejada la imposición de las penalidades que se prevén en este pliego.*
15. *Asimismo, está obligado al cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, así como, en materia de igualdad de género, la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.*
16. *Por último, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información y buen gobierno, el adjudicatario del contrato está obligado a suministrar al Ayuntamiento, previo requerimiento, toda la información necesaria para el cumplimiento de las obligaciones previstas en la citada norma así como en aquellas normas que se dicten en el ámbito provincial.*

*La presentación de información veraz, la realización de los trabajos programados, el cumplimiento de las normas de seguridad para evitar poner en peligro a personas, animales plantas o bienes y la utilización de los productos que cumplan la normativa que se especifica en el pliego de prescripciones técnicas particulares **son obligaciones de carácter esencial a efectos de resolución contractual.***

Cláusula 29ª. Pago del precio del contrato y su revisión. Entrega de los bienes adscritos y su reversión.





Pago del precio. Atendiendo a las circunstancias que concurren en esta contratación, el canon se ha fijado por referencia al año natural.

Revisión de precios. De conformidad con lo regulado en el art. 103.2 LCSP, y atendiendo a las circunstancias que rigen en esta contratación no se revisarán los precios.

Entrega de los bienes adscritos y su reversión. El Ayuntamiento de Almadén pondrá a disposición de la concesionaria el inmueble en el que se ubica el Hotel, comprendiendo los espacios de su titularidad que están afectos a la explotación del establecimiento, así como todos los bienes relacionados en el inventario en el plazo máximo de diez días naturales a contar desde el siguiente al de la formalización del contrato.

La concesionaria deberá utilizar el inmueble diligentemente, estando obligada a devolverlo en adecuadas condiciones. Para ello deberá ejecutar todas aquellas acciones de reparación, mantenimiento, conservación y reposición, de acuerdo a su buena diligencia y prácticas comunes del sector hotelero-hostelero. A tal efecto, se podrá dotar un fondo de reposición de un porcentaje de sus ingresos brutos anuales con destino a trabajos de remodelación, modernización o mejora de las instalaciones de la Hospedería, que deberán ser en todo caso aprobados por el Ayuntamiento.

A la finalización del contrato, cualquiera que fuera la causa, el Hotel, con todas sus mejoras, reparaciones e inversiones realizadas, así como demás medios auxiliares y bienes muebles anejos, será revertido por la concesionaria a favor del Ayuntamiento sin derecho a ningún tipo de indemnización. La concesionaria renunciará expresamente, en el momento de la formalización, a cualquier tipo de indemnización que le pudiera corresponder por haber ejercido una actividad de venta al público en el Hotel.

Durante los últimos seis meses anteriores a la reversión, el Pleno del Ayuntamiento adoptará las disposiciones encaminadas a que la entrega de los bienes se verifique en las condiciones convenidas.

Los bienes afectos a la concesión, que vayan a revertir al Ayuntamiento en virtud de lo establecido en la presente cláusula, no podrán ser objeto de embargo.

Cláusula 30ª. Inspección general de la explotación y control de gestión.

Inspección general de la explotación.

El Ayuntamiento de Almadén, en cualquier momento y a través de un representante designado al efecto tendrá la facultad de inspeccionar los trabajos de conservación, mantenimiento, reparación y reposición del Hotel.

La Concesionaria está obligada a facilitar la información que posea sobre la gestión del Hotel y ofrecer el libre acceso a las instalaciones tanto al representante del Ayuntamiento de Almadén como al que colabore con ella y esté debidamente acreditado, para el desarrollo de sus competencias de inspección.

Control de la gestión de la hospedería.

1. El control de la gestión del Hotel se realizará mediante la realización, por parte de la concesionaria, de las siguientes auditorías e informes obligatorios:

- a) **Informe de auditoría de las cuentas anuales de explotación del Hotel al cierre de su ejercicio social**, siendo el primer ejercicio obligatorio de realización de los auditores financieros al cierre de su ejercicio social aquél en el que se formalice el contrato.





b) Informe anual operativo del Hotel que incluya: la evaluación del cumplimiento de las obligaciones asumidas en relación con el objeto del contrato de concesión, y en especial el cumplimiento del Plan de Gestión y Explotación, así como del Plan de Inversiones, Plan de Promoción y Comercialización, Plan de Empleo y Formación, Plan de Mantenimiento y Mejoras del mismo.

Se entregará al Ayuntamiento dentro de los tres primeros meses de cada año natural.

c) Plan de Mantenimiento, que incluya los informes y/o certificados correspondientes a las inspecciones periódicas obligatorias realizadas según la normativa legal vigente. Se entregará al Ayuntamiento en los tres primeros meses de cada año natural junto al informe anual operativo del Hotel.

2. El coste del Informe de Auditoría de las cuentas anuales de la explotación del hotel será íntegramente asumido por la concesionaria.

3. La auditoría se deberá entregar en el plazo de los cinco (5) días naturales siguientes a la aprobación de las cuentas anuales, lo cual deberá producirse en todo caso dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio, conforme dispone la normativa en vigor.

Se entregará al Ayuntamiento dentro de los tres primeros meses de cada año natural.

Cláusula 31ª. Condiciones especiales de ejecución.

En aplicación de lo regulado en el art. 202 LCSP, se han establecido las siguientes condiciones especiales de ejecución que, sin ser discriminatorias, resultan adecuadas por estar vinculadas al objeto del contrato:

Finalidad	Comentario	Consecuencias en caso de incumplimiento	
		Penalidad	Resolución
Mantenimiento o mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato	1. Medidas de ahorro y eficiencia	20% del canon	Sí
	2. Soluciones que favorezcan la calidad del aire, la reducción de residuos, huella hídrica y huella de carbono, para la protección ambiental.		
	3. Utilización de consumibles y embalaje reciclados, o bien, de otros medios logísticos que redunden en beneficio del medio ambiente, como la adscripción de vehículos con		





	baja emisión CO2.		
--	-------------------	--	--

Asimismo, será obligatorio que el contratista se someta a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos y, con carácter previo a la finalización del contrato, la empresa adjudicataria deberá presentar un informe relativo al cumplimiento de estas obligaciones.

Cláusula 32ª. Modificación del contrato.

El Ayuntamiento podrá modificar las características del servicio, e imponer las tarifas a abonar por los usuarios, únicamente por razones de interés público, y si concurren las circunstancias previstas en la LCSP.

Cuando las modificaciones afecten al régimen financiero del contrato, se deberá compensar a la parte correspondiente de manera que se mantenga el equilibrio de los supuestos económicos que fueron considerados como básicos en la adjudicación del contrato. En el caso de que los acuerdos que dicte el Ayuntamiento respecto al desarrollo del servicio carezcan de trascendencia económica, el concesionario no tendrá derecho a indemnización por razón de los mismos.

Se deberá restablecer el equilibrio económico del contrato, en beneficio de la parte que corresponda, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el Ayuntamiento realice una modificación de las señaladas en el primer párrafo de esta cláusula, concurriendo las circunstancias establecidas en la LCSP.
- b) Cuando actuaciones del Ayuntamiento, por su carácter obligatorio para el concesionario determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía del contrato.

Fuera de estos casos únicamente procederá el restablecimiento del equilibrio económico del contrato cuando causas de fuerza mayor determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía del contrato. A estos efectos, se entenderá por causas de fuerza mayor las enumeradas en el art. 239 LCSP.

En todo caso, no existirá derecho al restablecimiento del equilibrio económico financiero por incumplimiento de las previsiones de la demanda recogidas en el estudio del Ayuntamiento o en el que hubiera podido realizar el concesionario.

El restablecimiento del equilibrio económico del contrato se realizará mediante la modificación de las cláusulas de contenido económico incluidas en el contrato, o bien, por la ampliación de su duración por un período que no exceda del 15% de su duración inicial.

Cláusula 33ª. Subcontratación.

En este contrato la subcontratación solo podrá recaer sobre prestaciones accesorias, resultando de aplicación la regulación establecida en los arts. 215, 216 y 217 LCSP.

Cláusula 34ª. Penalidades por incumplimiento de obligaciones contractuales.

Las penalidades se impondrán en todo caso por acuerdo del órgano de contratación, adoptado a propuesta del responsable del contrato, que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas sobre la garantía que se hubiese constituido, en los siguientes casos:

1. Penalidades por demora del contratista.





El contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados para determinados componentes de la prestación (implantación de las inversiones, operaciones de mantenimiento, auditorías e informes, y demás documentación exigible conforme a lo establecido en el pliego de prescripciones técnicas particulares).

Si se produce demora no imputable al contratista en la realización de las prestaciones y éste ofreciera cumplir sus compromisos si se le amplía el plazo inicial de ejecución, el órgano de contratación se lo concederá, dándole un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el contratista pidiese otro menor, de acuerdo con lo establecido en el art. 195.2 LCSP.

2. Penalidades por cumplimiento defectuoso.

El cumplimiento defectuoso de la prestación objeto del contrato o el incumplimiento de los compromisos establecidos en los pliegos darán lugar a la imposición de las penalidades que se regulan a continuación, sin perjuicio de la obligación de resarcimiento de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado:

1. Se consideran incumplimientos leves, con imposición de una penalidad equivalente al 5 % del precio del contrato en el año de la infracción, cualquier ejecución defectuosa o infracción que produzca perjuicios a la Administración, a terceros o al medioambiente, además de las siguientes:

- a)** *No mantener o conservar todas las instalaciones del Hotel en un estado idóneo, llevando a cabo las reparaciones que sean necesarias en el caso de que esta falta de conservación no implique riesgo alguno para la seguridad y correcta prestación del servicio.*
- b)** *No cumplir o hacer cumplir las normas de policía de las instalaciones, sin que esta conducta sea reiterada.*
- c)** *El incumplimiento de los demás compromisos asumidos en la oferta no calificados como incumplimientos graves o muy graves.*

2. Se consideran incumplimientos graves, con imposición de una penalidad equivalente al 10 % del canon ofertado:

- a)** *La infracción de las condiciones establecidas para la subcontratación.*
- b)** *El incumplimiento del compromiso de dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales o materiales incluidos en la oferta*

3. Se consideran incumplimientos muy graves, con imposición de una penalidad equivalente al 20 % del canon anual ofertado sin perjuicio de la potestad de resolución contractual que se reserva el órgano de contratación para estos casos:





- a) *El incumplimiento total o parcial de la ejecución de las prestaciones definidas en el contrato.*
- b) *El incumplimiento de las órdenes recibidas por parte del responsable del contrato en las cuestiones relativas a la ejecución del mismo.*
- c) *La ejecución defectuosa del contrato, en especial con relación a aquellos aspectos que hayan sido objeto de valoración en la licitación, así como a aquellas obligaciones calificadas como esenciales en los pliegos.*
- d) *El incumplimiento de las condiciones relativas al cumplimiento de obligaciones laborales o sociales de la adjudicataria en relación con sus trabajadores, así como las medioambientales.*

Si el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incumplido parcialmente la ejecución del contrato, el Ayuntamiento podrá optar, atendidas las circunstancias del caso, por su resolución o por la imposición de las penalidades.

Cláusula 35ª. Cesión del contrato.

Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos por el contratista a un tercero cuando se acredite que se cumplen los supuestos y los requisitos establecidos en el art. 214.2 LCSP, y de la cesión no resulte una restricción efectiva de la competencia en el mercado.

En cualquier caso, la concesionaria no podrá ceder los derechos y obligaciones que se deriven del presente contrato a un tercero sin la autorización expresa del órgano de contratación; y la cesionaria deberá aceptar con carácter previo en documento notarial todas las obligaciones y derechos de la cesionaria, tanto los referentes al contrato de concesión, como los que se deriven de la normativa laboral y sectorial aplicables.

En los supuestos de sucesión del contratista, se exigirá a la cesionaria, además de lo previsto en el art. 98 LCSP, el documento notarial que se regula en el párrafo anterior, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de subrogación de personal y de los derechos de los trabajadores.

Cláusula 36ª. Secuestro o intervención de la concesión.

Si por causas ajenas al concesionario, o bien del incumplimiento por parte de este, se derivase perturbación grave y no reparable por otros medios en el servicio, el Ayuntamiento podrá acordar el secuestro o intervención del mismo. En todo caso, el concesionario deberá abonar al Ayuntamiento los daños y perjuicios que efectivamente le haya ocasionado.

En cualquier caso, en los supuestos de incumplimiento por parte de la concesionaria resultará de aplicación el régimen de penalidades establecidas en el presente documento.

Cláusula 37ª. Responsabilidad del contratista por daños y perjuicios.

Será obligación del contratista indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato.





Cuando tales daños y perjuicios hayan sido ocasionados como consecuencia inmediata y directa de una orden del Ayuntamiento, será esta responsable dentro de los límites señalados en las Leyes.

Los terceros podrán requerir, dentro del año siguiente a la producción del hecho, al órgano de contratación para que éste, oído el contratista, informe sobre a cuál de las partes contratantes corresponde la responsabilidad de los daños. El ejercicio de esta facultad interrumpe el plazo de prescripción de la acción. La reclamación de aquéllos se formulará, en todo caso, conforme al procedimiento establecido en la legislación aplicable en cada caso.

Cláusula 38ª. Suspensión del contrato.

El Ayuntamiento de Almadén puede acordar la suspensión del contrato, en cuyo caso, deberá extenderse un acta en la que se consignarán las circunstancias que la han motivado y la situación de hecho en la ejecución del contrato.

Acordada la suspensión, el Ayuntamiento abonará al contratista los daños y perjuicios efectivamente sufridos por éste, y debidamente acreditadas. Solo se indemnizarán los períodos de suspensión que estuvieran documentados en el acta. A estos efectos, se estará a lo dispuesto en el art. 198.5 LCSP, así como en los preceptos concordantes del RGLCAP.

4. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

Cláusula 39ª. Cumplimiento del contrato.

El contrato se entenderá cumplido por el contratista cuando este haya realizado, de acuerdo con los términos de este y a satisfacción del Ayuntamiento de Almadén, la totalidad de la prestación.

El Ayuntamiento determinará si la prestación realizada por el contratista se ajusta a las prescripciones establecidas para su ejecución y cumplimiento, requiriendo, en su caso, la realización de las prestaciones contratadas y la subsanación de los defectos observados con ocasión de su recepción.

Si los trabajos efectuados no se adecúan a la prestación contratada, como consecuencia de vicios o defectos imputables al contratista, podrá rechazar la misma quedando exento de la obligación de pago o teniendo derecho, en su caso, a la recuperación del precio satisfecho.

El contratista tendrá derecho a conocer y ser oído sobre las observaciones que se formulen en relación con el cumplimiento de la prestación contratada.

Cláusula 40ª. Plazo de garantía, vicios y defectos.

El plazo de garantía será de un año. Si durante el plazo de garantía se acreditase la existencia de vicios o defectos en los trabajos efectuados el órgano de contratación tendrá derecho a reclamar al contratista la subsanación de los mismos.

Terminado el plazo de garantía sin que el Ayuntamiento haya formalizado reparo o denuncia, el contratista quedará exento de responsabilidad por razón de la prestación efectuada, sin perjuicio de la subsanación de errores y responsabilidad cuando proceda.

Cláusula 41ª. Devolución de la garantía y liquidación del contrato.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato, o hasta que se declare la resolución de este sin culpa del contratista.





Aprobada la liquidación del contrato y transcurrido el plazo de garantía, si no resultaren responsabilidades se devolverá la garantía constituida, o se cancelará el aval o seguro de caución. El acuerdo de devolución deberá adoptarse y notificarse al interesado en el plazo de dos meses desde la finalización del plazo de garantía.

Cláusula 42ª. Resolución del contrato.

Son causas de resolución del contrato las recogidas en los arts. 294 LCSP, específico del contrato de concesión de servicios, 211 y 212, causas generales, además del incumplimiento de las obligaciones que se han calificado de "esenciales", a los efectos de resolución contractual en el presente documento.

En los casos en que concurran diversas causas de resolución del contrato con diferentes efectos en cuanto a las consecuencias económicas de la extinción, de conformidad con el art. 211.2 LCSP, deberá atenderse a la que haya aparecido con prioridad en el tiempo.

La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación de conformidad con lo dispuesto en el art. 212.1 LCSP mediante procedimiento tramitado en la forma reglamentariamente establecida.

Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento imputable al contratista le será incautada la fianza constituida en su día con el fin de garantizar la correcta ejecución de la prestación, siendo exigible además una indemnización al Ayuntamiento por los daños y perjuicios que se le hubieran ocasionado, en lo que excedan del importe de la garantía incautada. La determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar el contratista se llevará a cabo por el órgano de contratación en decisión motivada previa audiencia del mismo, atendiendo, entre otros factores, al retraso que implique para la inversión proyectada y a los mayores gastos que se ocasionen para el Ayuntamiento.

Cláusula 43ª. Prerrogativas de la Administración.

El órgano de contratación ostenta las prerrogativas de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, declarar la responsabilidad imputable al contratista a raíz de la ejecución del contrato, suspender la ejecución del mismo, acordar su resolución y determinar los efectos de esta. Todo ello dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la LCSP.

En particular, atendiendo a las circunstancias de esta contratación, la ejecución se desarrollará bajo la dirección, inspección y control del órgano de contratación, que podrá dictar las instrucciones oportunas para el fiel cumplimiento de lo convenido, a través de la figura del responsable del contrato. Sin perjuicio de lo expuesto, el supervisor de mantenimiento de los edificios provinciales queda habilitado para realizar las inspecciones que considere oportunas en las instalaciones del Hotel.

Los acuerdos que adopte el órgano de contratación, previa tramitación del procedimiento que se regula al efecto en el RGLCAP, pondrá fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.

Cláusula 44ª. Régimen de recursos.

Los acuerdos que adopte el órgano de contratación ponen fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las formas de impugnación que procedan en derecho administrativo, y de la competencia de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para la resolución de las cuestiones litigiosas, conforme a lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio.

En concreto, serán susceptibles de recurso especial en materia de contratación previo a la interposición del contencioso-administrativo: los anuncios de licitación, los pliegos y los documentos contractuales que establezcan las condiciones que deban regir la contratación; los actos de trámite adoptados en el procedimiento de adjudicación, siempre que éstos decidan directa o indirectamente





sobre la adjudicación, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos o intereses legítimos; y las modificaciones basadas en el incumplimiento de lo establecido en los arts. 204 y 205 LCSP.

El contratista reconoce y admite la naturaleza jurídica del contrato que se formalice con arreglo a este pliego, sometiéndose a la jurisdicción y competencia que corresponde al Ayuntamiento (juzgados y tribunales radicados en la provincia de Ciudad de Real), y renunciando las partes a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle.

ANEXO I

Instrucciones de cumplimentación del Documento Europeo Único de Contratación (DEUC)

- 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, de 1 de octubre.

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.

- 2) Formulario normalizado DEUC:** El formulario normalizado del DEUC se encuentra a disposición de los licitadores en la siguiente dirección electrónica:

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

- 3) Instrucciones:**

Las instrucciones para cumplimentar el DEUC se encuentran en el Reglamento de Ejecución (UE) 2016/7 de la Comisión, de 5 de Enero de 2016, por la que se establece el formulario normalizado del Documento Europeo Único de Contratación (DEUC), publicado en el Diario Oficial de la Unión Europea, de 6 de enero de 2016, y en la Recomendación de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa sobre utilización del DEUC, aprobada por Resolución de 6 de abril de 2016 (BOE n.º 85, de 8 de abril de 2016), pudiendo ser consultado en la página web:

<https://www.boe.es/doue/2016/003/L00016-00034.pdf>

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.

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

Las empresas que figuren inscritas en el Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha o en el Registro Oficial 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.

ANEXO II

MODELO DE OFERTA

LICITACIÓN:		
Nombre:		
DNI:	En nombre (marcar x) ☐ Propio ☐ Tercero o empresa	
Empresa o tercero:		
CIF:		
Domicilio:		

Enterado/a de las condiciones, requisitos y obligaciones sobre protección y condiciones de trabajo que se exigen para la adjudicación del contrato arriba indicado, se comprometo a tomar a su cargo la ejecución las mismas, con estricta sujeción a los expresados requisitos, condiciones y obligaciones contenidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, Pliego de Condiciones Administrativas Particulares y resto de documentación contractual, de acuerdo con la siguiente

OFERTA:





1. PROPOSICIÓN ECONÓMICA del canon anual:

CANON ANUAL: _____ euros (excluido IVA)

2. MEJORAS EN INVERSIÓN EN EL HOTEL-PLAZA DE TOROS (No debe incluirse la inversión inicial que es necesaria realizar al comienzo de la prestación del contrato, de acuerdo con lo establecido en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares):

1. _____ euros

2. _____ euros

3. _____ euros

(DEBERÁ APORTARSE UNA PROPUESTA DE INVERSIÓN **CUANTIFICADA ECONÓMICAMENTE, SIN IMPUESTOS**, PARA VALORAR ESTE CRITERIO). SERÁN LOS SERVICIOS MUNICIPALES LOS QUE EN CUALQUIER MOMENTO PODRÁN COMPROBAR ESTE EXTREMO.

Todo ello de acuerdo con lo establecido en los Pliegos de Prescripciones Técnicas y Cláusulas Administrativas Particulares que sirven de base a la convocatoria, cuyo contenido declara conocer y acepta plenamente.

En la elaboración de esta oferta se han tenido en cuenta las obligaciones derivadas de las disposiciones vigentes en materia de fiscalidad, protección del medio ambiente, protección del empleo, igualdad de género, condiciones de trabajo, prevención de riesgos laborales e inserción socio laboral de las personas con discapacidad.

Así mismo, y en cumplimiento del artículo 122.2 e) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público se formula en esta oferta la siguiente:

DECLARACIÓN RESPONSABLE

___ Que **NO** tiene previsto subcontratar los servidores o los servicios asociados a los mismos para la prestación del servicio objeto de la presente licitación.

___ Que **SÍ** tiene previsto subcontratar los servidores o los servicios asociados a los mismos para la prestación del servicio objeto de la presente licitación, siendo sus datos los que se especifican a continuación:

Nombre o 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 (obligatorio rellenar si se señaló que SÍ se tiene previsto subcontratar servidores o servicios asociados):





En....., a de de

(SELLO DE LA EMPRESA Y FIRMA AUTORIZADA)"...

Diligencia: Para hacer constar que el presente PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Almadén en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 18 de octubre de 2022.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

