



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros



Código de verificación : dcf3977359cd11e8

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REGIRÁN LA
CONCESIÓN DE LOS SERVICIOS DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO
TURÍSTICO “LA SERRANA” EN PIORNAL, PARA SU ADJUDICACIÓN POR
PROCEDIMIENTO ABIERTO**

Expte 19/2025 CS PA

Para la verificación del siguiente código podrá conectarse a la siguiente dirección <https://licitaciones.dip-caceres.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=dcf3977359cd11e8>



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

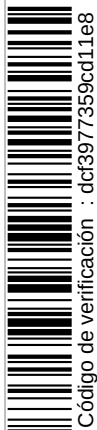
ÍNDICE DE CONTENIDO

- **DISPOSICIONES GENERALES**

- Cláusula 1. Objeto del contrato
- Cláusula 2. Órganos competentes y régimen jurídico.
- Cláusula 3. Régimen económico financiero de la concesión.
- Cláusula 4. Existencia de crédito
- Cláusula 5. Valor estimado del contrato

- **BASES DE LA LICITACIÓN Y DE LA ADJUDICACIÓN**

- Cláusula 6. Procedimiento de adjudicación.
- Cláusula 7. Publicidad de la licitación. Acceso a la información.
- Cláusula 8. Información adicional.
- Cláusula 9. Aptitud y solvencia para contratar con la Diputación Provincial.
 - Aptitud para contratar.
 - Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público
 - Unión Temporal de Empresarios (UTE)
 - Integración de la solvencia con medios externos
- Cláusula 10. Garantía provisional.
- Cláusula 11. Presentación de proposiciones.
- Cláusula 12. Plazo de presentación de proposiciones.
- Cláusula 13. Forma de presentación de las proposiciones.
- Cláusula 14. Deber de confidencialidad.
- Cláusula 15. Contenido de las proposiciones.
 - Sobre/archivo 1.
 - Declaración responsable
 - Certificaciones de estar al corriente con la AEAT y con la Seguridad Social.
 - Sobre/archivo 2.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8

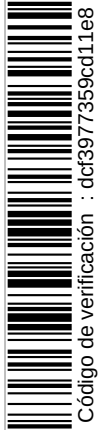


Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

- Documentación que debe ser valorada conforme a los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor.
- Sobre/archivo 3.
 - Documentación que debe ser valorada conforme a los criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas.
- Cláusula 16. Mesa de contratación
- Cláusula 17. Comunicaciones y notificaciones electrónicas.
- Cláusula 18. Criterios de adjudicación y su valoración. Actuación de la Mesa de Contratación.
- Cláusula 19. Ofertas anormalmente baja y actuaciones antes las mismas.
- Cláusula 20. Presentación de la documentación con carácter previo a la adjudicación.
- Cláusula 21. Adjudicación del contrato y notificación.
- Cláusula 22. Decisión de no adjudicar o celebrar el contrato y desistimiento del procedimiento de adjudicación por la Administración.
- Cláusula 23. Formalización del contrato y publicidad.

• **EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

- Cláusula 24. Ejecución del contrato
- Cláusula 25. Responsable del contrato.
- Cláusula 26. Duración o plazo del contrato.
- Cláusula 27. Derechos del contratista.
- Cláusula 28. Obligaciones y responsabilidades del contratista.
- Cláusula 29. Pago del precio del contrato y su revisión. Entrega de bienes adscritos y su reversión.
- Cláusula 30. Inspección general de la explotación y control de la gestión.
- Cláusula 31. Condiciones especiales de ejecución.
- Cláusula 32. Modificación del contrato.
- Cláusula 33. Subcontratación.
- Cláusula 34. Penalidades por incumplimiento de obligaciones contractuales.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8

Para la verificación del siguiente código podrá conectarse a la siguiente dirección <https://licitaciones.dip-caceres.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=dcf3977359cd11e8>

Firmado por: FRANCISCO JAVIER SANCHEZ TRENADO

Cargo: Jefe de Servicio Compras y Suministros

Fecha: 23-09-2025 14:31:33

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, de 22 de Junio. Su autenticidad puede ser comprobada en la dirección <https://licitaciones.dip-caceres.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do>



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

- Cláusula 35. Cesión del contrato.
- Cláusula 36. Secuestro e intervención de la concesión.
- Cláusula 37. Responsabilidad del contratista por daños y perjuicios.
- Cláusula 38. Suspensión del contrato

- **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**

- Cláusula 39. Cumplimiento del contrato.
- Cláusula 40. Plazo de garantía y liquidación del contrato.
- Cláusula 41. Devolución de la garantía y liquidación del contrato.
- Cláusula 42. Resolución del contrato.
- Cláusula 43. Prerrogativas de la Administración.
- Cláusula 44. Régimen de recursos.

- **ANEXO I**

- Sobre/archivo 3: Oferta de criterios evaluables automáticamente.

- **ANEXO II**

- Relación de organismos a efectos de obtención de información prevista en el artículo 129 de la Ley de Contratos del Sector Público

- **ANEXO III**

- Modelo de compromiso para la integración de la solvencia con medios externos.

- **ANEXO IV**

- Compromiso de adscripción de medios



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

DISPOSICIONES GENERALES.

Cláusula 1ª. Objeto del contrato.

El objeto del contrato es la explotación comercial del Complejo Turístico "La Serrana", ubicada en el término municipal de Piornal por un período de 25 años improrrogables, de conformidad con lo establecido en el pliego de prescripciones técnicas particulares, en la que se incluyen las siguientes prestaciones:

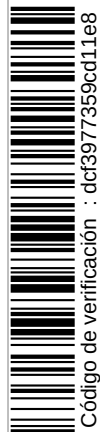
- Hospedaje de acuerdo con la categoría de Estrellas máxima que se pueda conseguir en función de las instalaciones existentes, las inversiones realizadas y potenciales y la normativa vigente en cada momento.
- Mantenimiento y conservación del inmueble con sus instalaciones con pleno respeto a las condiciones singulares del edificio y conforme a la categoría de Estrellas que ostente en cada momento.
- Colaboración activa en todo tipo de iniciativas, acciones y proyectos promovidos por la Diputación con el fin de favorecer el desarrollo turístico y el crecimiento sostenible de la zona.

La Diputación gestionará mediante este contrato del Complejo Turístico "La Serrana" de Piornal. Dicho inmueble pertenece a Diputación por título de cesión gratuita por parte del Estado Español, según escritura otorgada el 20 de abril de 1966 ante el Notario de esta ciudad D. Joaquín Ros Alférez, bajo el nº 619 de su protocolo.

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, dentro de la horquilla marcada en este Pliego, sin más obligación que la de comunicarlos a la Consejería competente en materia de turismo y a esta Diputación, a través del Servicio de Compras y Suministros.

La retribución del contratista consiste, por tanto, en el derecho a explotar la hospedería, 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



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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 encontramos:

08_55.110000-4 “Servicios de alojamiento hotelero”.

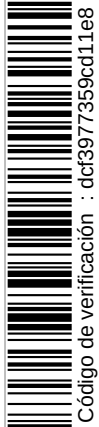
08_55.130000-0 “Otros servicios hoteleros”.

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.

Conforme a lo previsto en la D.A. 2ª de la LCSP, el Pleno de la Excm. Diputación es el órgano competente para aprobar el contrato; habiendo sido delegada tal competencia, en el Presidente, por acuerdo plenario de 27 de febrero de 2025.

En concreto, tal y como dispone la D.A. 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.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

Tendrán competencia, además, los siguientes órganos administrativos:

Órgano de contratación	Pleno de la Corporación, sin perjuicio de las posibles delegaciones efectuadas en el Presidente.
Oficina Contable	LA0002660 - Intervención.
Órgano Gestor:	L02000010 - Diputación Provincial de Cáceres
Unidad Tramitadora	LA0002760 - Servicio de Compras y Suministros.

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 que dispone el artículo 15.2 de la LCSP el derecho de explotación del Complejo Turístico "La Serrana" de Piornal 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.

El presente contrato, por lo tanto, atendiendo a su objeto, y las partes que intervienen en el mismo, se califica como contrato de concesión de servicios, se rige por las normas relativas a los 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)



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

- 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.

Con respecto a la actividad de **alojamiento turístico**, la normativa aplicable, con carácter general, está constituida por:

- Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura
- Ley 7/2014, de 5 de agosto, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo en Extremadura.
- RESOLUCIÓN de 4 de junio de 2018, del Consejero, por la que se aprueba el Plan de Inspección Programada en materia de turismo.
- Plan Turístico Extremadura 2017-2020
- 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.
- Alojamientos turísticos hoteleros: DECRETO 235/2012, de 4 de diciembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los Alojamientos Turísticos Hoteleros de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Restauración: DECRETO 181/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de las empresas de restauración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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 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.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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:

- **Los primeros 10 años:** 7.000,00 €, más el IVA, que calculado al 21% asciende a 1.470,00 €, lo que supone un total de 8.470,00 € al año.
- **Los restantes 15 años:** 10.000,00 €, más el IVA que, calculado al 21% asciende a 2.100,00 €, lo que supone un total de 12.100,00 € al año.

Esto encuentra su justificación en la posibilidad de que la empresa licitadora pueda realizar inversiones relacionadas con la adaptación, renovación o remodelación del establecimiento, favoreciendo la amortización de aquellas.

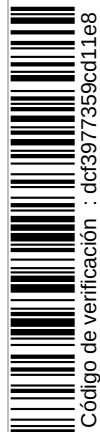
No obstante, el canon se abonará por parte de la adjudicataria por la cantidad que corresponda al año en curso, debiendo ingresarse en la Tesorería de la Diputación, a través de libramiento a cuenta de la anualidad correspondiente, dentro del primer mes del año natural.

El presupuesto base de licitación, que opera como límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación (incluido el IVA, que se indica como partida independiente), no es un concepto aplicable a esta contratación en tanto que no representa gasto para la Diputación.

Tarifas. A pesar de que 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 permite a los del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura fijar libremente los precios sin más obligación que la de comunicarlos a la Consejería competente en materia de turismo; de conformidad con el art. 267 LCSP, las tarifas que abonen los usuarios por la utilización de las obras (en este caso del servicio) serán fijadas por el órgano de contratación en el acuerdo de adjudicación. Las tarifas tendrán el carácter de máximas y los concesionarios podrán aplicar tarifas inferiores cuando así lo estimen conveniente.

El art. 289 LCSP establece que el concesionario tiene derecho a las contraprestaciones económicas previstas en el contrato, entre las que se incluirá, 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 o de la propia Administración.

Las contraprestaciones económicas pactadas, que se denominarán tarifas y tendrán la naturaleza de prestación patrimonial de carácter público no tributario, serán revisadas, en su caso, en la forma establecida en el contrato, que se ajustará, en todo caso, a lo previsto en el Capítulo II del Título III del Libro Primero de la LCSP, relativo a la revisión de precios en los contratos de las entidades del sector público.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

Por todo ello, se establecen las siguientes tarifas máximas a aplicar por la empresa concesionaria por habitación/noche y manutención, durante toda la ejecución del contrato (25 años), pudiendo aplicar tarifas menores cuando así lo estime conveniente, dependiendo de la época que se trate.

Durante el periodo de vigencia del presente contrato de concesión, y en virtud de la potestad tarifaria que corresponde al órgano de contratación, se establece como precio máximo por habitación del complejo turístico "La Serrana" la cantidad de **quinientos euros (500,00 €), impuestos incluidos**, ya sea por noche o cualquier otro periodo de referencia que se determine en las tarifas comunicadas al público. Dicho importe comprende la totalidad de tributos y conceptos repercutibles a los usuarios, sin que en ningún caso pueda ofertarse ni cobrarse cantidad superior por el uso y disfrute de la habitación o unidad de alojamiento que tenga la consideración de principal dentro del complejo turístico.

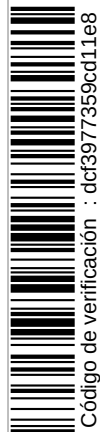
La entidad concesionaria ostentará la facultad de fijar libremente los precios a cobrar a los usuarios del complejo dentro del límite máximo establecido en el apartado anterior, pudiendo determinar precios y condiciones diferentes en función de la categoría, superficie, equipamiento, orientación, servicios complementarios de la habitación, así como de la temporada, época del año, demanda previsible u otras circunstancias de mercado que libremente aprecie la concesionaria. En ningún caso el precio fijado por la concesionaria podrá superar el importe máximo establecido, sin perjuicio de que puedan aplicarse precios menores según su política comercial o por campañas específicas, promociones u ofertas, ajustándose siempre a los principios de transparencia, igualdad y no discriminación entre usuarios.

La concesionaria deberá publicar y mantener actualizadas, a disposición del público y de la Administración concedente, las tarifas vigentes en cada momento, detallando en ellas los distintos precios según temporada, tipo de habitación y cualquier otro elemento modulador del precio, con la debida claridad y desagregación de todos los conceptos incluidos e impuestos aplicables. Asimismo, deberá facilitar el acceso a dichas tarifas a través de la página web oficial del complejo turístico, en sus puntos de atención física y/o mediante otros medios indicados por la Administración.

El incumplimiento de la presente cláusula, en especial por la aplicación o cobro de precios superiores al máximo aquí fijado, dará lugar a la aplicación de las penalizaciones previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares y, en su caso, podrá determinar la resolución del contrato, de conformidad con la legislación vigente y el régimen sancionador previsto. Asimismo, el cobro indebido otorgará derecho al usuario a la restitución inmediata del importe indebidamente percibido, sin perjuicio de las demás consecuencias legales a que hubiera lugar.

El precio máximo de habitación aquí fijado será inalterable durante toda la vigencia del contrato, a salvo de que concurra alguna de las causas formalmente admitidas para la revisión de tarifas conforme a la normativa de contratos del sector público y a lo previsto en los pliegos. Cualquier propuesta de revisión deberán tramitarse con base en informes técnico-económicos justificativos y sólo podrá ser aprobada por el órgano de contratación, previo cumplimiento de los requisitos legales aplicables. Mientras tanto, y salvo autorización expresa, el precio máximo permanecerá en la cuantía establecida.

A efectos de transparencia y conforme a las mejores prácticas del sector, la concesionaria deberá documentar y conservar durante todo el periodo de explotación los criterios internos que emplee



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

para la modulación de tarifas, así como la justificación de la diferenciación de precios en función de temporada, tipología, promociones u otras circunstancias comerciales, todo ello a disposición de la Administración para su supervisión o auditoría. Los precios deberán estar adecuadamente motivados para evitar situaciones de arbitrariedad prohibidas por el ordenamiento jurídico.

Conforme a la ubicación del Complejo Turístico “La Serrana”, se consideran las siguientes temporadas:

- Temporada alta: Marzo, abril, mayo, julio, agosto y septiembre
- Temporada media: Junio, octubre y noviembre
- Temporada baja: Enero, febrero y diciembre

Los datos más relevantes del comportamiento turístico en la provincia de Cáceres se pueden obtener en el siguiente link: https://retodemografico.dip-caceres.es/informes-comportamiento-destino/?wpv_view_count=1367&wpv-agno=0&wpv-mes=0&wpv_paged=1

Las tarifas que establezca la empresa concesionaria, teniendo en cuenta el máximo establecido, serán abonadas directamente por los usuarios. Se establece la obligación de comunicar los precios fijados en cada momento a esta Diputación en la fase de ejecución y seguimiento de la concesión.

Costes financieros.

La Excm. Diputación Provincial de Cáceres 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.

Rendimientos.

El estudio analiza la viabilidad de la concesión administrativa para la gestión y explotación de la Hospedería “La Serrana” realizado, un hotel de 3 estrellas con 29 habitaciones (67 plazas), ubicado en una finca de 3 hectáreas en Piornal (Cáceres), en la Sierra de San Bernabé, entre las comarcas de La Vera y el Valle del Jerte. Su objetivo es revitalizar un inmueble de titularidad pública caído en desuso, contribuir al desarrollo turístico y económico de la zona, y fomentar el turismo rural y de naturaleza.

El contrato proyectado es de concesión de servicios conforme a la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), lo que implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional derivado de la demanda real de los servicios. La Diputación Provincial de Cáceres determina que este modelo se ajusta tanto a la competencia legal atribuida en materia turística como a criterios de eficacia y eficiencia económica.

Se realiza un detallado análisis de la demanda de ocupación, basado en fuentes oficiales (INE, datos turísticos autonómicos y regionales). El estudio identifica una clara estacionalidad:

- **Temporada baja** (enero, febrero, diciembre): previsión de ocupación media en torno al 28 % los fines de semana y el 12% los días de diario



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

- **Temporada alta** (marzo, julio, agosto, septiembre): previsión de ocupación En marzo, agosto y septiembre la previsión es del 100 % de ocupación los fines de semana y del 90% los días de diario, mientras que en julio se sitúa en torno al 90 % los fines de semana, el 70% los días de diario
- **Temporada media** (abril, mayo, junio, octubre, noviembre): previsión de ocupación cercanas al 70 % los fines de semana, y del 30% y 20% los días de diario

En términos agregados, el complejo La Serrana presenta un escenario de ocupación altamente favorable. Aunque los meses de invierno registran una menor afluencia, la capacidad de alcanzar el 100 % de ocupación en tres meses del año, mantener un 90 % en julio y un 70 % en otros cinco meses, sitúa la previsión media anual en niveles competitivos respecto a otros establecimientos de características similares en la región.

La media de ocupación anual es considerada altamente favorable, con una utilización plena en varios meses y sólida demanda en los periodos intermedios.

La proyección de ingresos (sólo alojamiento, sin incluir servicios complementarios) establece precios diferenciados por temporada:

- **Baja:** 90 €/habitación/noche.
- **Media:** 100 €/habitación/noche.
- **Alta:** 110 €/habitación/noche.

En términos agregados, el complejo La Serrana presenta un escenario de ocupación altamente favorable. Aunque los meses de invierno registran una menor afluencia, la capacidad de alcanzar el 100 % de ocupación en tres meses del año, mantener un 90 % en julio y un 70 % en otros cinco meses, sitúa la previsión media anual en niveles competitivos respecto a otros establecimientos de características similares en la región.

Los ingresos anuales estimados solo por habitaciones ascienden a unos **498.633,74 €** (IVA excluido).

No se han computado ingresos adicionales de restauración, eventos, ni otros servicios, lo que aporta prudencia y supone que la estimación es mínima, pudiendo mejorarse con explotación de servicios complementarios.

En cuanto a la determinación de costes, el estudio de viabilidad, establece los siguientes:

- **Costes de Personal**
 - La plantilla mínima propuesta incluye:
 - Recepcionistas: 3 en fines de semana, 2 entre semana
 - Mantenimiento: 2 personas
 - Cocineros/as: 4
 - Camareros/as: 2
 - Limpiadores/as: 2 en fines de semana, 2 entre semana



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

- Director/a: 1

Se calcula su retribución mensual sobre jornada de 8 horas, desglosando sueldo base y Seguridad Social.

- **Otros Costes de Explotación**

- Alarma (1.200 €/año)
- Seguros (3.500 €/año)
- Electricidad y calefacción (54.000 €/año)
- Agua (3.690 €/año)
- Promoción y marketing (1.800 €/año)
- Comisiones agencias intermediarias (aprox. 10% sobre reservas de plataformas)
- Asesoría (2.400 €/año)
- Lavandería (3.675 €/año)
- Otros (internet, teléfono, averías, repuestos) (26.500 €/año)

Resumen Total de Gastos

La suma de todos los gastos de explotación anual asciende a 343.133,81 €.

Se construye una cuenta de resultados anual y a 25 años (con crecimiento del 2% anual en ingresos y gastos). Los resultados muestran:

- Ingresos anuales previstos (año 1): 498.633,74 €
- Gastos anuales previstos (año 1): 343.133,81 €
- Resultado operativo previsto (año 1): 155.499,93 €

Los meses de máxima ocupación compensan la menor actividad de la temporada baja, permitiendo mantener balances positivos.

Por todo ello se concluye que la gestión mediante concesión resulta más eficaz y eficiente en términos económicos y técnicos que la directa, justificando el recurso al sector privado. La experiencia y especialización de un operador turístico profesional son clave para garantizar calidad y viabilidad del servicio, así como una óptima explotación de la Hospedería. La viabilidad está garantizada bajo los supuestos del análisis, si bien se recomienda potenciar el marketing y diversificar servicios para optimizar beneficios y minimizar los riesgos asociados a la estacionalidad. La asunción del riesgo por el concesionario incentivará una gestión orientada a la calidad y rentabilidad. El modelo propuesto favorece la sostenibilidad económica-financiera del complejo y puede adaptarse con paquetes y servicios adicionales más allá del alojamiento.

En definitiva, la explotación en régimen de concesión directa a un operador privado reúne las condiciones óptimas de viabilidad para la Hospedería La Serrana, tanto desde el punto de vista económico-financiero como de calidad en la prestación y desarrollo turístico de la comarca.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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.

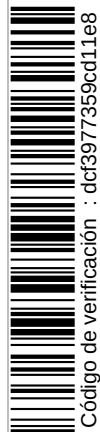
Del presente contrato no se derivan gastos para la Diputación, sino los ingresos que se reconozcan con ocasión del devengo del canon que ha de abonar el contratista. El canon se hará efectivo por la cantidad que corresponda al año en curso, debiendo ingresarse en la Tesorería de la Diputación, a través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

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) N° 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) n° 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.

Para la estimación del valor estimado del contrato, se ha considerado un crecimiento anual medio del 2% tanto en los ingresos como en los costes. Este incremento moderado y sostenido refleja la expectativa de estabilidad en la operación, así como la capacidad del complejo para adaptarse a la evolución del mercado y absorber incrementos razonables en tarifas, costes de suministros y



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

servicios externos. Asimismo, esta proyección permite modelar escenarios financieros que faciliten la planificación estratégica a largo plazo, incluyendo la gestión de la liquidez, la cobertura de compromisos financieros y la definición de políticas de reinversión en mantenimiento, renovación de habitaciones y mejora de servicios complementarios.

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 último año, que han sido publicadas por el INE en relación con la provincia de Cáceres. De manera que, elevando el resultado de explotación anual que arrojan los resultados de la actividad (en las siguientes tablas) a la duración final del contrato, esto es, 25 años, el importe final del valor estimado del contrato asciende a la cantidad de 15.971.388,05 € (quince millones novecientos setenta y un mil trescientos ochenta y ocho euros con 5 céntimos)

No se han tenido en cuenta en estos importes otras rentas, ni ventajas financieras, tampoco posibles subsidios o precios por la venta de activos que pudieran formar parte de la concesión. Ni siquiera el valor de otros suministros o servicios, puesto que no se ha previsto su puesta a disposición del concesionario.

BASES DE LA LICITACIÓN Y DE LA ADJUDICACIÓN.

Cláusula 6ª. Procedimiento de adjudicación.

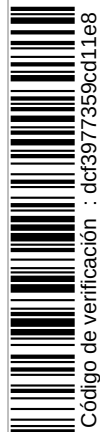
El objeto del presente contrato supera el umbral mínimo de 5.538.000,00 € de valor estimado, que se ha fijado en el art. 20 LCSP para los contratos de concesión de servicios celebrados por las Administraciones Públicas, **por lo que está sujeto a regulación armonizada.**

Dadas la características de la explotación de los servicios de alojamiento - restaurante - cafetería en las instalaciones del Complejo Turístico "La Serrana", 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 artículos 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



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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 de la Diputación Provincial, ubicado en la plataforma de contratación del Sector público.

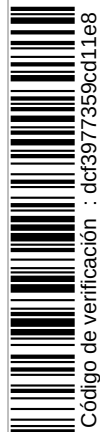
La Excm. Diputación provincial de Cáceres difundirá exclusivamente a través de internet su perfil de contratante, como elemento que agrupa la información y documentos relativos a su actividad contractual al objeto de asegurar la transparencia y el acceso público a los mismos. El acceso a los pliegos 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.

- Plataforma de contratación del Estado: <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/>
- Lugar donde presentar las ofertas: Portal de contratación pública de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres: <https://licitaciones.dip-caceres.es>
- Para poder participar en cualquier procedimiento de contratación como interesado, licitador, adjudicatario o contratista por medios telemáticos con la Excm. Diputación Provincial de Cáceres, aquel deberá estar dado de alta en la plataforma. Este trámite puede realizarse a través del siguiente enlace: <https://licitaciones.dip-caceres.es/licitacion/tramites.do>

Cláusula 8ª. Información adicional.

El órgano de contratación de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres 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.**

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



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

Régimen de visitas al Complejo

A la par que la publicación del presente pliego de condiciones, se procederá igualmente a la publicación, mediante los mismos medios que la convocatoria, de los días y horarios habilitados para la celebración de jornadas de puertas abiertas en el complejo turístico “La Serrana”.

El objeto de dichas jornadas es facilitar a los licitadores interesados la posibilidad de realizar una visita in situ a las instalaciones objeto de la licitación, con el fin de que estos puedan conocer de primera mano las características físicas, funcionales y técnicas del inmueble y su entorno, lo que redundará en la adecuada elaboración de sus propuestas. Las visitas estarán sometidas a las condiciones de organización y acceso que expresamente se indiquen en el anuncio correspondiente, garantizándose en todo caso la igualdad de trato entre todas las personas licitadoras.

Durante los días señalados para las visitas, personal designado por la entidad titular acompañará a los licitadores para resolver las dudas de carácter material o técnico relativas al estado, dotaciones, servicios e infraestructuras del complejo, advirtiéndose que cualquier cuestión de interpretación jurídica o de procedimiento deberá formularse y canalizarse conforme a lo establecido en el propio pliego, no comprometiéndose en ningún caso manifestación verbal alguna a la entidad titular. El acceso y recorrido por las instalaciones durante las jornadas de puertas abiertas se realizará en las condiciones de seguridad, uso y conservación que el responsable del complejo establezca, pudiendo restringirse determinados espacios por razones de operatividad interna, seguridad o protección del patrimonio.

La publicación de los días de puertas abiertas se considerará parte integrante del proceso de adjudicación y obligatoria para la Administración, de modo que el retraso o suspensión de las mismas implicará, en su caso, la prórroga automática del plazo de presentación de ofertas por idéntico número de días, garantizando así a los licitadores el legítimo derecho a una información completa y a la igualdad de oportunidades.

Con el fin de garantizar una adecuada organización y control de los accesos, los interesados en efectuar la visita deberán solicitarla de forma expresa, con al menos dos días (2 días) de antelación a la fecha seleccionada, mediante comunicación dirigida al Servicio de Compras y Suministros (comprasysuministros@dip-caceres.es). Dicha solicitud deberá incluir la relación nominal de las personas que asistirán a la visita, indicando para cada una de ellas su nombre y apellidos y la empresa a la que representan.

Ningún licitador podrá excusarse en el desconocimiento de las condiciones materiales del inmueble una vez ofertada su propuesta, entendiéndose que la participación en la visita constituye un derecho y no una obligación, permaneciendo en todo caso vigente la responsabilidad de los licitadores sobre la veracidad y diligencia en la formulación de sus proposiciones.

Cláusula 9ª. Aptitud y solvencia para contratar con la Diputación Provincial.

1. Aptitud para contratar.



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros



Código de verificación : dcf3977359cd11e8

Para la verificación del siguiente código podrá conectarse a la siguiente dirección <https://licitaciones.dip-caceres.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=dcf3977359cd11e8>

Sólo podrán contratar con la Diputación Provincial de Cáceres 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 incursas 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. Solvencias

Solvencia económico y financiera

Acreditación: Los medios para la acreditación de la solvencia económica y financiera constituyen requisitos mínimos para optar a esta contratación, Y serán:

1. Al menos una certificación bancaria.
2. Volumen de negocios global superior a 500.000,00 €
3. Pólizas 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 €
Continente	4.000.000,00 €
Mobiliario, maquinaria, instalaciones y bienes de huéspedes	1.000.000,00 €
Existencias	200.000,00 €
Vehículos en reposo	100.000,00 €



DIPUTACIÓN
DE CÁCERES
Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

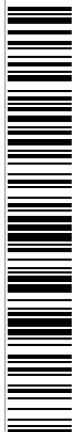
- Garantías básicas incluidas, además de robo y expoliación, robo y expoliación bienes de huéspedes, daños eléctricos, y roturas de lunas, espejos, cristales, etc.

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 la Excm. Diputación Provincial de Cáceres, 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, con el fin de asegurar que, ante la posible variación del valor de los bienes o de los riesgos ligados a la actividad, la cobertura se mantenga adecuada y suficiente respecto de la realidad económica vigente. Esta actualización garantiza la preservación íntegra de los intereses del órgano de contratación, evitando situaciones de infraaseguramiento que puedan perjudicar la protección patrimonial y la responsabilidad de la entidad pública

- Justificación de la exigencia de los medios para acreditar la solvencia económico y financiera
 - **Certificación Bancaria:** Se exige como requisito mínimo la presentación de, al menos, una certificación bancaria. Este medio de acreditación, reconocido expresamente por el artículo 87.2 de la LCSP, permite valorar la suficiente capacidad financiera y la relación del licitador con las entidades crediticias, así como su accesibilidad a recursos de financiación, lo que resulta esencial para la ejecución de contratos con significación económica relevante. La certificación bancaria aporta una referencia objetiva sobre la liquidez y solvencia actual del licitador, complementando la información derivada de otros medios exigidos
 - **Volumen de Negocios Global Superior a 500.000,00 €:** Se establece como requisito que el volumen de negocios global de la empresa sea superior a 500.000,00 €, con el fin de garantizar una capacidad económica mínima proporcional a la relevancia y riesgos inherentes al contrato. El volumen de negocios es el principal indicador de la dimensión económica del licitador y su experiencia en la gestión de recursos y contratos de cierta magnitud. Esta cifra responde a criterios de proporcionalidad, fundamentados en el valor estimado del contrato y en las exigencias derivadas del principio de concurrencia, no constituyendo un obstáculo injustificado para la participación de pequeñas y medianas empresas. El volumen de negocios deberá ser acreditado mediante la correspondiente declaración responsable del empresario, referida al mejor de los tres últimos ejercicios concluidos, así como, en su caso y conforme a la normativa aplicable,



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

mediante las cuentas anuales aprobadas y depositadas ante el Registro Mercantil u órgano competente, para garantizar su veracidad y contraste público.

- **Pólizas de Seguro:** Estas pólizas constituyen un mecanismo fundamental de cobertura de riesgos patrimoniales y personales derivados del cumplimiento del contrato, tanto para proteger los posibles daños a terceros como para garantizar la indemnidad patrimonial de la Administración en el supuesto de que se produzcan siniestros sobre los bienes gestionados o sobre los usuarios afectados. Su exigencia es proporcional a la naturaleza, bienes y usuarios afectados por el contrato, y atiende a la experiencia en siniestralidad de contratos análogos, así como a la normativa sobre responsabilidad patrimonial. El mantenimiento durante toda la vigencia del contrato y, en su caso, su prórroga, es necesario para asegurar la cobertura constante de los riesgos inherentes a la ejecución contractual.

La exigencia conjunta de certificación bancaria, volumen de negocios mínimo, pólizas de seguro y los importes concretos de cobertura, responde a los principios de proporcionalidad, idoneidad y vinculación al objeto del contrato, conforme exige la LCSP. Son requisitos ajustados a la finalidad de asegurar que los licitadores poseen solvencia suficiente -no solo en términos estáticos sino también en capacidad de gestionar riesgos y siniestros- en un contrato de considerable cuantía y con obligaciones asociadas a la seguridad de bienes y personas. El acceso al contrato permanece garantizado para operadores solventes, sin establecer exigencias que limiten de manera indebida la concurrencia ni que resulten discriminatorias para las pequeñas y medianas empresas.

- Acreditación de solvencia con medios externos de la solvencia económico y financiera

Para justificar la solvencia basada en los medios de otras entidades, no incurso en la prohibición de contratar, en el caso de la solvencia económica y financiera, deberá demostrar tal disposición mediante un compromiso escrito de dichas entidades, dicho compromiso deberá reflejar expresamente la responsabilidad solidaria de ambas empresas en los riesgos derivados de la ejecución del contrato.

En cuanto a los criterios establecidos para acreditar la solvencia económica y financiera, se ha tenido en cuenta los mínimos considerados como imprescindibles en cuanto a experiencia y capacidad económica para poder llevar a cabo el servicio, considerando la naturaleza del objeto del contrato y su periodo de duración.

Se trata de criterios básicos, que establecen parámetros adecuados a la licitación, en relación a la naturaleza del tipo de trabajo a realizar.

Solvencia técnica o profesional



Código de verificación : dcf3977359cd11e8

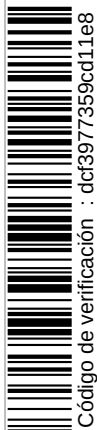


Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

- Acreditación: 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:
 - Relación acreditativa de una experiencia en la gestión hotelera de, al menos **otro hotel** en los últimos tres años.
 - 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 de algún establecimiento hotelero.**

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.

- Justificación de la exigencia de los medios para acreditar la solvencia económico y financiera
 - **Relación de Servicios Prestados en los Últimos 3 Años:** Como primer medio de acreditación, se exige a los licitadores una relación acreditativa de, al menos, la experiencia en la gestión de otro hotel en los últimos tres años. De este modo, se asegura que los participantes en el procedimiento cuentan con conocimientos prácticos y actualizados en la gestión de establecimientos hoteleros, lo que resulta fundamental para afrontar con garantías los retos y necesidades inherentes a la explotación del complejo turístico. Esta exigencia, que se corresponde con lo previsto en el artículo 90.1.a) LCSP, posibilita una valoración objetiva de la trayectoria material del licitador y del alineamiento de sus capacidades con el objeto del contrato. A efectos de acreditación, la experiencia debe referirse a servicios realizados de igual o similar naturaleza, debiendo el licitador indicar el importe, fecha y destinatario respectivos; y, en caso de ser requerido, deberá aportar certificados expedidos por la entidad pública o privada destinataria del servicio, o declaración responsable acompañada de la documentación justificativa pertinente.
 - **Aportación de Medios Personales Relevantes y Experiencia del Director de Explotación:** En segundo lugar, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 90.1.b) LCSP, se exige la relación de los medios personales más relevantes que el licitador se compromete a aportar al contrato, debiendo acompañarse en todo caso el “currículum vitae” del Director de Explotación del Hotel. Dicho Director deberá tener acreditada experiencia específica en la dirección de algún establecimiento hotelero, circunstancia que se considerará condición mínima indispensable. Este requisito pretende asegurar no solo la disponibilidad de personal experto, sino también la presencia de responsables cualificados con la formación y experiencia idóneas para liderar y coordinar los equipos humanos y operativos del complejo turístico. La indicación detallada del personal técnico y sus competencias, especialmente de aquellos encargados del control de



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

calidad y la gestión operativa, se ajusta a la finalidad de responder a los estándares de calidad, experiencia y fiabilidad que demanda la correcta explotación de una instalación turística de las características de la descrita.

Ambos medios de acreditación —experiencia previa en gestión hotelera y relación de medios personales relevantes con experiencia contrastada— se consideran proporcionados y específicamente vinculados al objeto contractual, no suponiendo una restricción injustificada de la concurrencia, ya que se limitan a garantizar un estándar mínimo imprescindible para el buen fin del servicio encomendado. El establecimiento y publicación de valores mínimos y las exigencias asociadas a cada medio aseguran la transparencia y objetividad de los procedimientos de selección, facilitando la igualdad de oportunidades y la verificación efectiva de las capacidades técnicas y profesionales de los licitadores

- Acreditación de solvencia con medios externos de la solvencia técnica o profesional

Para justificar la solvencia basada en los medios de otras entidades, no incursas en la prohibición de contratar, en el caso de la solvencia técnica y profesional, deberá demostrar tal disposición mediante un compromiso escrito de dichas entidades.

- Empresas de nueva creación.

De acuerdo con el artículo 90.4 de la LCSP, cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, su solvencia económica se acreditará a través de los medios indicados anteriormente excepto el referido al volumen de negocios global superior a 500.000 euros, que no les será exigido. Igualmente, su solvencia técnica se acreditará a través de los medios descritos anteriormente excepto en lo referente a la experiencia en gestión hotelera en los últimos tres años.

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 Extremadura (ROLCAEX) acreditará idénticas circunstancias a efectos de contratación con la Excm. Diputación Provincial de Cáceres.



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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 concurran 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.

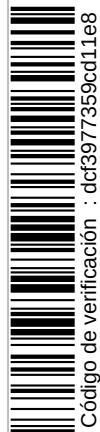
En las mismas condiciones, los empresarios que concurran agrupados en las uniones temporales podrán recurrir a las capacidades de entidades ajenas a la unión temporal.

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.

En cuanto a los criterios establecidos para acreditar la solvencia técnica o profesional, se ha tenido en cuenta los mínimos considerados como imprescindibles en cuanto a experiencia y capacidad económica para poder llevar a cabo el servicio, considerando la naturaleza del objeto del contrato y su periodo de duración.

Se trata de criterios básicos, que establecen parámetros adecuados a la licitación, en relación a la naturaleza del tipo de trabajo a realizar.

En el presente expediente, los criterios escogidos para que los licitadores justifiquen su solvencia cumplen las siguientes condiciones: figuran el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares; son criterios determinados; están relacionados con el objeto y el importe del contrato; se encuentran entre los enumerados en la LCSP según el contrato de que se trata; no son irrazonables o inadecuados para acreditar la solvencia (Resolución del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales 32/2011, de 16 de febrero, 271/2012, de 30 de noviembre, con cita ésta última de la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2012); y, en ningún caso, pueden producir efectos de carácter discriminatorio, sin que sea discriminatorio (informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa 51/2005, de 19 de diciembre y Resoluciones del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales 16/2012, de 13 de enero y 212/2013, de 5 de junio) el solo hecho de que no todos los empresarios puedan acreditar la solvencia exigida en el pliego.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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.

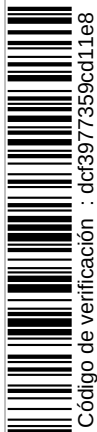
Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización a 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.
- Incorporar los datos de carácter personal al sistema de tratamiento “Gestión presupuestaria y económica” de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres, cuya finalidad es la tramitación de los expedientes de contratación y gasto, y la formalización, desarrollo y ejecución del contrato. Estos datos se podrán comunicar, únicamente en cumplimiento de una obligación legal a entidades financieras, Agencia Estatal de Administración Tributaria, Intervención General de la Administración del Estado, Tribunal de Cuentas, Plataforma de Contratación del Estado y Registro Público de Contratos.

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 telemática, mediante la plataforma de licitación electrónica de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres. 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 Español.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

Cláusula 12ª. Plazo de presentación de las proposiciones.

El plazo para presentar las proposiciones será el establecido en el anuncio de licitación y en el perfil de contratante de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres, que no deberá ser inferior a **treinta días naturales** contados desde la fecha de envío del anuncio de licitación a la Oficina de Publicaciones de la Unión Europea, de conformidad con el art. 156.2 LCSP para el procedimiento abierto y para contratos de concesión de servicios sujetos a regulación armonizada.

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.

Las empresas licitadoras deberán presentar su documentación, mediante el portal de licitación electrónica de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres, al que se accede a través de su página web, en los sobres especificados en la licitación, atendiendo escrupulosamente a la distribución y contenido que se exijan en los pliegos de cláusulas administrativas particulares y demás documentos que rigen el procedimiento:

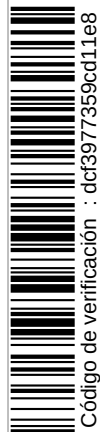
- **El sobre/archivo 1** contendrá exclusivamente la documentación administrativa.
- **El sobre/archivo 2** contendrá únicamente la documentación relativa que debe ser valorada conforme a los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor, según proceda en cada caso.

En ningún caso podrán incluirse en dichos sobres/archivos (1 y 2) documentos o información relativas a la oferta económica u otros criterios evaluables automáticamente, que deberán incluirse únicamente en el sobre específicamente habilitado para ello (sobre/archivo 3).

- **El sobre/archivo 3** documentación que debe ser valorada conforme a criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas

A efectos de esta licitación, se entenderá por “documentación automática” aquella que contenga información relativa a la oferta económica o a cualquier otro criterio evaluable mediante fórmula matemática, o que incluya datos objetivos que permitan la identificación o inferencia de la cuantía económica ofrecida o puntuaciones automáticas. La introducción, ya sea total o parcial, de este tipo de documentación automática en los sobres número 1 o 2, se considerará infracción sustancial de las normas que rigen el procedimiento por atentar contra los principios de secreto de las proposiciones, igualdad y concurrencia, así como por vulnerar la correcta ordenación y valoración de la licitación. Esta actuación será causa de exclusión automática de la empresa licitadora implicada.

Detectada la existencia de documentación automática en los sobres número 1 o 2, el órgano de contratación, previo informe de la mesa de contratación, acordará la exclusión de la empresa afectada, dejando constancia razonada y motivada de las circunstancias del caso en el acta



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

correspondiente del proceso de licitación. La exclusión será notificada al interesado, haciéndose constar los medios y procedimientos de recurso que, en su caso, resulten procedentes.

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, la Excm. Diputación Provincial de Cáceres 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 portal de licitación de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres. La denominación de los sobres y su contenido será:

Sobre electrónico 1.

- **Declaración responsable en documento DEUC.**

Las proposiciones deberán ir acompañadas de una declaración responsable que se ajustará al formulario de documento europeo único de contratación (DEUC) 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:



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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 aquélla.
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 la Excm. Diputación Provincial de Cáceres.

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.

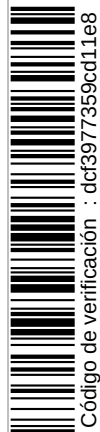
Por lo que se refiere a las empresas pertenecientes a un mismo grupo o cualquiera de los supuestos alternativos que se regulan en el art. 42 Código de Comercio, podrán presentar distintas proposiciones para concurrir individualmente a la adjudicación, debiendo no obstante presentar declaración en la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

- **Certificados**

Que acrediten que el licitador se encuentra en el momento de presentación de la oferta, al corriente en el pago de deudas con la Agencia Tributaria (AEAT) así como con la Seguridad Social

Sobre/archivo electrónico 2.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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

El sobre 2 habrá de contener una descripción detallada de la propuesta del plan de explotación y calidad del Complejo Turístico “La Serrana” y de las mejoras que ofrece, a los efectos de que se valoren y puntúen los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula 18 del presente Pliego. A este respecto, los licitadores incluirán el siguiente contenido mínimo en los siguientes aspectos, y que se desarrollan en la cláusula 18ª del presente pliego:

- La calidad y la exclusividad.
- Prácticas sostenibles y gestión ambiental
- Promoción de actividades y programas para los huéspedes.
- Oferta gastronómica.
- Sistemas de control.
- Promoción y comercialización.

Forma de presentación de la memoria y aspectos formales del sobre 2

La memoria técnica será presentada por cada licitador **(en el sobre/archivo electrónico 2)** con las siguientes características:

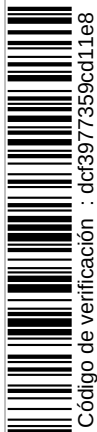
- En formato PDF firmada, redactada en castellano,
- Extensión máxima de 50 folios por las dos caras, incluida la portada y los anexos que pudieran la empresas presentar.
- Fuente Times New Roman de tamaño 12,
- Todos los márgenes de 2 cm
- Interlineado de 1,5.

El documento deberá estar claramente estructurado conforme a lo indicado en los criterios sometidos a juicios de valor.

Se valorará especialmente la claridad expositiva, la calidad de la información aportada y la capacidad justificativa de las medidas propuestas.

El cumplimiento estricto de estos aspectos formales será condición imprescindible para proceder a la valoración del contenido sustantivo de la memoria y garantizará la igualdad de trato entre los licitadores. **En caso de incumplimiento de cualquiera de estas especificaciones formales, se restará de la puntuación total de la memoria un 10%.**

No deberá incluirse en este sobre ninguna información relacionada con los criterios de adjudicación evaluables de manera automática.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

Sobre electrónico 3.

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

El sobre/archivo electrónico 3 habrá de contener la Proposición formulada conforme al Modelo aprobado (ANEXO I), y los planes **de inversiones en renovación, rediseño o remodelación** que a los efectos de que se valoren y puntúen en función de los criterios de adjudicación automáticos establecidos en la cláusula 18 del presente Pliego, los licitadores incluirán los siguientes documentos con carácter de mínimo.

Proposición económica formulada conforme al modelo establecido en el anexo II

Los licitadores, indicarán la cuantía total ofertada en concepto del canon, que no podrá ser inferior a:

- **Los primeros 10 años:** 7.000,00 €, más el IVA, que calculado al 21% asciende a 1.470,00 €, lo que supone un total de 8.470,00 € al año.
- **Los restantes 15 años:** 10.000,00 €, más el IVA que, calculado al 21% asciende a 2.100,00 €, lo que supone un total de 12.100,00 € al año..

Asimismo, cumplimentarán la oferta relativa al resto de criterios de adjudicación evaluables mediante la mera aplicación de fórmulas.

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 la Diputación estime fundamentales para considerar la oferta.

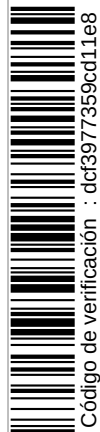
Las empresas extranjeras que contraten en España presentarán la documentación traducida de forma oficial al castellano.

Cláusula 16ª. Mesa de Contratación.

La Mesa de contratación que asistirá al Presidente 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, con carácter de permanencia, para todos los contratos de suministros, servicios y otros contratos de la Diputación.

Por Resolución Presidencia de 17 de julio de 2025, se aprobó la nueva constitución de la mesa de contratación de compras y suministros, quedando de la forma que a continuación se detalla:

- Presidente:
 - Dª. María Toscano Martín, y como suplentes se designa, por este orden, a D. Javier Prieto Calle, Dª. Isabel Ruiz Correyero y D. Alberto Ortega Villarroel, Sheila Martín Gil, Francisco



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

Javier Díaz Cieza, Antonia Molina Márquez, Dionisio Vasco Juez y Tomás Sánchez Campo .

- Vocal de secretaría general:
 - D. Álvaro Casas Avilés.
- Vocal de intervención general:
 - D. Andrés López Sánchez.
- Vocal:
 - El Jefe del Servicio de Compras y Suministros, D. Francisco Javier Sánchez Trenado o, en su sustitución, Dª Esperanza Gutiérrez Rosado o D. Sergio Medina Durán .
- Secretario de la Mesa:
 - Actuará como tal Dª. María del Carmen Criado Arce. En su sustitución, Dª María Gema Picapiedra López y D. Sergio Medina Durán.
- Suplentes del vocal de secretaría serán los funcionarios siguientes:
 - D. José Francisco Alba Figueru, D. Miguel Rodríguez Ramos, Dª. Rosa Martín-Romo Capilla, D. Antonio Guerra Sánchez-Ocaña, Dª. Mercedes Padín Rosco, y D. Mariano Mateos Rodríguez-Arias.
- Suplentes del Vocal Interventor serán los funcionarios del Departamento de la Intervención que puedan actuar como delegados en las funciones de Interventor:
 - Dª Maria Adoración Gregorio Pérez, D. Abelardo Pérez Calvo, D. Javier Sesma Romero y D. Luis Román Díaz Silveira, D. Alejandro Cabrera Gómez.

No obstante, lo anterior, la mesa de contracción está sujeta a posibles modificaciones futuras que pudiera haber en su composición,

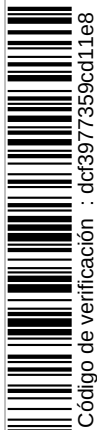
A sus reuniones podrán incorporarse los funcionarios o asesores especializados que resulten necesarios, según la naturaleza del asunto a tratar, los cuales actuarán con voz pero sin voto.

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 de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres, preferentemente.

Los plazos a contar desde la notificación se computarán desde la fecha de envío de la misma o del



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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 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 esta Diputación.

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.

CRITERIOS SOMETIDOS A JUICIOS DE VALOR			HASTA 45 PUNTOS
Plan de explotación y calidad. 45 p	La calidad y la exclusividad.	Se valorarán aquellas propuestas cuyos objetivos sean ofrecer servicios exclusivos y de confort, encaminados a obtener experiencias personalizadas para los clientes. También se tendrán en cuenta las propuestas decorativas en cuanto a la elegancia de la estética propuesta y la calidad de los materiales sin olvidar la necesidad de que se respete la esencia y la arquitectura del edificio así como su integración con el entorno natural que lo rodea.	10 puntos



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

CRITERIOS SOMETIDOS A JUICIOS DE VALOR			HASTA 45 PUNTOS
	Prácticas sostenibles y gestión ambiental.	Se valorarán aquellas propuestas que incluyan medidas sostenibles en todas sus operaciones, como el uso de energías renovables y sistemas de reciclaje hasta la minimización del uso de plásticos y la gestión de un uso responsable del agua	Hasta 10 puntos.
	Promoción de actividades y programas para los huéspedes.	Se valorarán aquellas propuestas técnicas que ofrezcan actividades relacionadas con el entorno de la dehesa en que se ubica la finca, así como actividades que promuevan el conocimiento de la riqueza cultural y el patrimonio histórico de la región y de la finca.	Hasta 5 puntos.
	Oferta gastronómica.	Se valorará que las proposiciones técnicas incluyan una propuesta atractiva de alta calidad en cuanto al concepto gastronómico y de restaurante que se pretende ofrecer a los huéspedes, la cual esté altamente ligada con la idea de impulsar productos locales y sostenibles así como promover la gastronomía regional.	Hasta 5 puntos.
	Sistemas de control.	También se valorarán los procesos de funcionamiento, medidas, y sistemas de control propuestos por las licitadoras y encaminados a garantizar el cumplimiento de las recomendaciones sanitarias, la protección de la salud y seguridad en el centro y en el trabajo, la integración social de personas con discapacidad, la igualdad de género y la contratación femenina, así como la conciliación de la vida laboral, personal y familiar.	Hasta 5 puntos.



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

CRITERIOS SOMETIDOS A JUICIOS DE VALOR			HASTA 45 PUNTOS
	Promoción y comercialización	Se valorará con 15 puntos el plan de promoción y comercialización que vaya a desarrollar por parte de los licitadores que cuente al menos, con los siguientes dos puntos: • Acciones de marketing. • Actuaciones previstas para dar a conocer la casa palacio a nivel nacional e internacional.	Hata 10 puntos

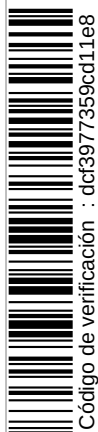
CRITERIOS AUTOMÁTICOS		HASTA 55 PUNTOS
Oferta económica	El canon que ofrezcan las licitadoras será valorado aplicando la siguiente fórmula al importe anual sin IVA que figure en el modelo de oferta que deberán utilizar al efecto: Canon ofertado los primeros 10 años: Puntuación (P) = 12,5 *(OL)/(OMA) Canon ofertado los restantes 15 años: Puntuación (P) = 12,5 *(OL)/(OMA) OMA = Oferta más alta. OL = Oferta de la licitadora.	Hasta 25 puntos
Plan de inversiones en renovación, rediseño o remodelación. Se valorará con hasta un máximo de 30 puntos que las licitadoras aporten un plan de inversiones en el que incluyan sus propuestas para rediseñar y remodelar los siguientes elementos:	Hotel destacando las zonas comunes, las habitaciones y el inmovilizado material. Se otorgarán 5 puntos por una inversión máxima de 40.000,00 € en los dos primeros años (IVA excluido). Puntuación (P) = 5*(OL)/(40.000)	Hasta 5 puntos
	Cocinas Donde se revisen los equipos, la maquinaria existente, se añadan elementos nuevos y se revise el material operacional del que se dispone. Se otorgarán 4 puntos por una inversión máxima de 18.000,00 € en los dos primeros años (IVA excluido). Puntuación (P) = 4 *(OL)/(18.000)	Hasta 4 puntos
	Exteriores Adecuación, obras e instaciones de los espacios. Se otorgarán 15 puntos por una inversión máxima de 75.000,00 € en los dos primeros años (IVA excluido). Puntuación (P) = 15 *(OL)/(75.000).	Hasta 15 puntos

Firmado por: FRANCISCO JAVIER SANCHEZ TRENADO

Cargo: Jefe de Servicio Compras y Suministros

Fecha: 23-09-2025 14:31:33

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, de 22 de Junio. Su autenticidad puede ser comprobada en la dirección <https://licitaciones.dip-caceres.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do>



Código de verificación : dcf3977359cd11e8

Para la verificación del siguiente código podrá conectarse a la siguiente dirección <https://licitaciones.dip-caceres.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=dcf3977359cd11e8>



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

CRITERIOS AUTOMÁTICOS		HASTA 55 PUNTOS
	Restaurante Reestructuración del espacio, revisión del mobiliario y del material operacional. Se otorgarán 4 puntos por una inversión máxima de 28.000,00 € en los dos primeros años (IVA excluido). $Puntuación (P) = 4 * (OL) / (28.000)$	Hasta 4 puntos
	Apartamentos Reestructuración del espacio, revisión del mobiliario y del material operacional en los apartamentos. Se otorgarán 2 puntos por una inversión máxima de 10.000,00 € en los dos primeros años (IVA excluido). $Puntuación (P) = 2 * (OL) / (10.000)$	Hasta 2 puntos

JUSTIFICACIÓN Y VINCULACIÓN AL OBJETO DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Criterios sometidos a juicios de valor

Los criterios cualitativos fueron diseñados para valorar aspectos estratégicos en la gestión y proyección del complejo "La Serrana" que, siendo directamente vinculados al objeto del contrato, resultan imposibles de baremar mecánicamente, requiriendo para su valoración de la experiencia técnica y el juicio motivado de expertos. Los apartados objeto de análisis responden a dimensiones como la excelencia y exclusividad de servicios, la práctica sostenible, la integración cultural y local, la oferta gastronómica de calidad, la implantación de sistemas avanzados de control social y sanitario, así como la estrategia de promoción y comercialización nacional e internacional.

La ley reconoce la necesidad de ponderar estos factores por medio de juicio valorativo, siempre que permitan identificar la mejor relación calidad-precio, que la reglamentación exige como estándar básico para los contratos públicos complejos. Esta opción es la más idónea en el contexto de la gestión de infraestructuras turísticas de referencia, donde la innovación, la proyección de marca y la personalización de la experiencia huésped son determinantes. La discrecionalidad técnica del órgano de contratación en la selección de los criterios de adjudicación está sujeta a la satisfacción del interés público y el logro de la oferta de mayor calidad en relación a su precio, evitando siempre la arbitrariedad y garantizando el respeto de los principios de igualdad, transparencia y no discriminación.

Los subcriterios que se van a valorar dentro del Plan son:

1 La calidad y la exclusividad. (Hasta 10 puntos)

- 1.1 Presentar un Plan de explotación y calidad permite valorar la propuesta integral de servicios del licitador, la originalidad y confort que se ofrezca a los huéspedes, así como



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

la calidad material de las instalaciones y su integración estética y arquitectónica con el entorno natural y patrimonial. La evaluación se centra en factores intrínsecos al éxito de la actividad turística moderna y responsable: experiencias personalizadas, servicios exclusivos, identidad del establecimiento y armonía con el medio circundante, todo ello esencial para la satisfacción del usuario y la sostenibilidad de la explotación.

2 Prácticas sostenibles y gestión ambiental (Hasta 10 puntos)

2.1 El desarrollo de operaciones sostenibles, el uso de energías renovables, el reciclaje, la minimización del uso de plásticos y la gestión responsable del agua forman parte de las exigencias internacionales para la gestión eficiente de establecimientos turísticos. La inclusión de este subcriterio pone en valor la sensibilización ambiental y el compromiso con la preservación de recursos, alineándose directamente con la finalidad pública de protección del entorno y promoción de destinos responsables.

3 Promoción de actividades y programas para huéspedes (Hasta 5 puntos)

3.1 La propuesta de actividades vinculadas al entorno (dehesa, naturaleza, cultura local, patrimonio de la región) impacta positivamente en la singularidad del establecimiento, su integración local y el refuerzo del destino como polo de atracción turística, aspectos todos ellos inherentes al objeto del contrato para la explotación desde un enfoque integral, no limitado a la mera prestación material de alojamiento.

4 Oferta gastronómica (Hasta 5 puntos)

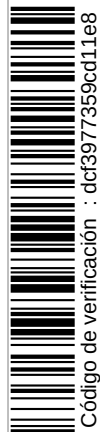
4.1 Valorar una propuesta gastronómica específica, ligada a productos locales y sostenibles, responde a la demanda del mercado contemporáneo y contribuye a la proyección de la finca. La calidad e identidad de la oferta restauradora son elementos centrales en la experiencia turística y claves en la diferenciación de la actividad concesionada.

5 Sistemas de control (Hasta 5 puntos)

5.1 La inclusión de sistemas y procedimientos para el cumplimiento de recomendaciones sanitarias, la protección de la salud y seguridad, integración social de colectivos desfavorecidos, igualdad de género y conciliación laboral, constituye una herramienta para garantizar que la explotación se adapte a las exigencias normativas y sociales actuales. La integración plena y la responsabilidad social empresarial son valores exigidos por la legislación y que afectan transversalmente al objeto contractual, avalando la tradición del sector público en la promoción de buenas prácticas.

6 Promoción y comercialización (Hasta 10 puntos)

6.1 La propuesta de acciones de marketing y promoción a nivel nacional e internacional es, en un entorno de competencia turística global, un factor determinante en el éxito y viabilidad de la gestión concesionada. Se trata de un aspecto que excede los límites de la simple comercialización y se ubica en el corazón de la proyección y reconocimiento



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

futuro de "La Serrana", por lo que su adecuada evaluación requiere un análisis cualitativo, profundo y estratégico.

La puntuación de los criterios cualitativos se realiza mediante la valoración motivada, bajo parámetros transparentes y reglas preestablecidas, técnicos/as especializados en la materia. El método asegura la trazabilidad de la decisión y permite contrastar cada oferta en condiciones de competencia efectiva, conforme a especificaciones definidas en el pliego, garantizando la objetividad en la ponderación de propuestas y la vinculación del resultado al interés general perseguido por la contratación pública.

La inclusión de los criterios cualitativos y su ponderación atienden al principio de proporcionalidad en relación con el objeto contractual, limitándose exclusivamente a aquellos factores que permiten medir el grado de ajuste y excelencia de la propuesta respecto al alcance y finalidad de la explotación de "La Serrana". En ningún caso se introducen requisitos ajenos, discriminatorios o que puedan restringir la concurrencia o la competencia entre licitadores, siendo criterios formulados de modo específico, mensurable y pertinente, según disposiciones legales y la mejor práctica administrativa.

Por lo tanto, los criterios sometidos a juicio de valor, en la proporción y términos descritos, resultan no solo justificados y necesarios sino plenamente adecuados y vinculados al objeto del contrato de concesión para la gestión del complejo turístico "La Serrana", asegurando que la explotación resultante contribuya al desarrollo turístico, social, medioambiental y económico del enclave y su entorno en línea con los intereses públicos que se pretenden proteger.

Criterios automáticos

Los criterios de adjudicación automáticos, definidos mediante fórmulas matemáticas objetivas y reglas de cálculo precisas, aseguran una valoración transparente y libre de discrecionalidad en la comparación entre ofertas, garantizando la igualdad de trato entre licitadores y la máxima seguridad jurídica. La aplicación de dichos criterios es especialmente pertinente en la evaluación de elementos susceptibles de cuantificación económica o técnica, tales como el canon ofertado o la magnitud de las inversiones propuestas, constituyendo una herramienta eficaz y objetiva para seleccionar la oferta más ventajosa en relación calidad-precio, y dando cumplimiento a la exigencia de que los pliegos de cláusulas administrativas particulares precisen puntualmente los extremos de valoración y ponderación de cada criterio, conforme exige la legislación vigente.

1 Oferta económica (Canon ofertado) — Hasta 25 puntos

- 1.1 La oferta económica constituye un parámetro esencial en la selección de la propuesta más favorable en régimen de concesión administrativa. Se valora, mediante fórmula objetiva, el importe anual sin IVA que las licitadoras presentan en concepto de canon a abonar a la Administración durante los dos periodos temporales establecidos (primeros 10 años y restantes 15 años de la concesión). La adjudicación de puntos en proporción al canon ofertado respecto a la oferta más alta permite una comparación



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

efectiva y directa, primando aquellas propuestas que aseguren mayores ingresos para el concedente y un uso más eficiente del patrimonio público.

Esta medida responde tanto al principio de eficiencia en la gestión del dominio público como a la maximización del valor para la entidad adjudicadora, tratando de obtener para la Administración un retorno económico por la explotación de un bien de titularidad pública, conforme prevén los principios de la legislación patrimonial y de contratos del sector público. Su carácter objetivo y su directa vinculación con el objeto contractual, consistente en la explotación lucrativa del complejo turístico, garantizan la transparencia y la igualdad entre los participantes.

2 Plan de inversiones en renovación o remodelación — Hasta 30 puntos.

2.1 El plan de inversiones se valora como criterio automático, desglosado en componentes concretos y cuantificables, prestando especial atención a la capacidad de los licitadores para proponer y comprometerse a la ejecución de inversiones en elementos clave del complejo en los primeros años de la concesión. Se han establecido importes máximos y fórmulas de valoración para cada subcriterio: hotel (zonas comunes, habitaciones y material), cocinas, exteriores, restaurante y apartamentos. Este diseño permite una evaluación homogénea y aritmética, incentivando a los licitadores a mejorar y modernizar las infraestructuras del complejo. En detalle:

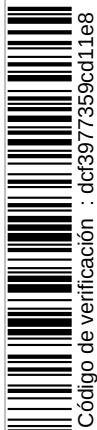
2.1.1 **Hotel:** La renovación de zonas comunes, habitaciones e inmovilizado material —hasta 5 puntos por inversión máxima de 40.000,00 € en los dos primeros años (IVA excluido)— incide de forma directa en la percepción de calidad del alojamiento, elemento esencial en la gestión turística.

2.1.2 **Cocinas:** La modernización de equipos y maquinaria —hasta 4 puntos por inversión máxima de 18.000,00 € en los dos primeros años (IVA excluido)— impacta en la capacidad para prestar servicios de restauración eficientes, seguros y atractivos.

2.1.3 **Exteriores:** La adecuación y mejora de espacios exteriores —hasta 15 puntos por inversión máxima de 75.000,00 € en los dos primeros años (IVA excluido)— contribuye a la imagen global y el atractivo del complejo, mejorando la experiencia del usuario y el valor social del espacio.

2.1.4 **Restaurante:** La reestructuración, revisión de mobiliario y material operacional —hasta 4 puntos por inversión máxima de 28.000,00 € en los dos primeros años (IVA excluido)— refuerza la competitividad y calidad de la oferta gastronómica, elemento demandado en el segmento turístico.

2.1.5 **Apartamentos:** La reforma del espacio y material en los apartamentos — hasta 2 puntos por inversión máxima de 10.000,00 € en los dos primeros años (IVA excluido)— posibilita una oferta diversificada, adecuada a distintos perfiles de usuarios y estancias.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

Estas inversiones, evaluadas automática y proporcionalmente por fórmulas de puntuación, se integran plenamente en el objeto del contrato, garantizando una gestión eficiente y de calidad del complejo turístico.

La justificación de este criterio radica en su relación indubitada con el objeto contractual: la calidad y funcionalidad de los bienes que integran el complejo turístico determina la viabilidad y atractivo de su explotación, la satisfacción de los usuarios y el impulso del desarrollo local. Valorar automáticamente el compromiso de inversión asegura que la Administración seleccione la oferta que mayor esfuerzo realiza en la mejora, conservación y puesta en valor del dominio público, al tiempo que contribuye a la sostenibilidad y competitividad del destino turístico en cuestión.

Ambos criterios —canon económico e inversiones en remodelación— guardan una relación inequívoca y esencial con el objeto del contrato, desde su doble vertiente de explotación económica del complejo y de mejora/modernización de sus instalaciones. El canon asegura la adecuada contraprestación a la Administración concedente por la cesión del dominio público, alineándose con la obligación de procurar la rentabilidad, el mantenimiento y la puesta en valor de sus bienes patrimoniales. El plan de inversiones garantiza que la explotación esté sustentada en parámetros de calidad, sostenibilidad y eficiencia, siendo imprescindible para alcanzar los objetivos estratégicos que justifican la concesión y asegurar el interés público.

Ambos criterios, al ser de ponderación automática, aseguran la objetividad y la trazabilidad del proceso selectivo, cumpliendo escrupulosamente lo previsto en los marcos regulatorios de aplicación y atendiendo exclusivamente a parámetros relacionados con el objeto específico de la gestión y explotación del conjunto turístico.

CUADRO RESUMEN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Archivo o sobre electrónico	Criterio		Puntuación máxima	Criterio de calidad
Sobre electrónico n.º 2. Criterios sometidos a Juicios de valor.	Plan de explotación y calidad. Hasta 45 puntos	La calidad y la exclusividad.	Hasta 10 puntos	Si.
		Prácticas sostenibles y gestión ambiental.	Hasta 10 puntos.	Si.
		Promoción de actividades y programas para los huéspedes.	Hasta 5 puntos	Si.
		Oferta gastronómica.	Hasta 5 puntos	Si.
		Sistemas de control.	Hasta 5 puntos	Si.
		Promoción y comercialización	Hasta 10 puntos	Si.
	Oferta económica. Hasta 25 puntos	Canon	Hasta 25 puntos	No.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

Sobre electrónico n.º 3. Criterios automáticos	Plan de inversiones en renovación, rediseño o remodelación. Hasta 30 puntos	Hotel destacando las zonas comunes, las habitaciones y el inmovilizado material. Se otorgarán 5 puntos por una inversión máxima de 40.000,00 € en el primer año de concesión. (IVA excluido)	Hasta 5 puntos	Si.
		Cocinas Donde se revisen los equipos, la maquinaria existente, se añadan elementos nuevos y se revise el material operacional del que se dispone. Se otorgarán 4 puntos por una inversión máxima de 18.000,00 € en el primer año de concesión. (IVA excluido)	Hasta 4 puntos	Si.
		Exteriores Adecuación, obras e instaciones de los espacios. Se otorgarán 15 puntos por una inversión máxima de 75.000,00 € en el primer año de concesión. (IVA excluido)	Hasta 15 puntos	Si.
		Restaurante Reestructuración del espacio, revisión del mobiliario y del material operacional. Se otorgarán 4 puntos por una inversión máxima de 28.000,00 € en el primer año de concesión. (IVA excluido)	Hasta 4 puntos	Si.
		Apartamentos Reestructuración del espacio, revisión del mobiliario y del material operacional en los apartamentos. Se otorgarán 2 puntos por una inversión máxima de 10.000,00 € en el primer año de concesión. (IVA excluido)	Hasta 2 puntos	Si.
Puntuación total de la licitación			100 puntos	
Puntuación relacionada con criterios de calidad				75 puntos

Para ser admitida a la fase de clasificación final, se deberá alcanzar una puntuación igual o superior al 50% de la puntuación máxima posible en los criterios de calidad que viene marcados con tal en el cuadro resumen de criterios anterior, es decir, **han de alcanzar una puntuación en los criterios de calidad de al menos 37,5 puntos**. En caso de no superarse este porcentaje de corte, la oferta quedará excluida del procedimiento de adjudicación.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

Las licitadoras deberán presentar la documentación de sus ofertas técnicas en sobres o archivos electrónicos separados, de la siguiente manera:

- Un sobre/archivo electrónico número 2 exclusivo para los documentos que respondan, únicamente, a los criterios de adjudicación cuya valoración dependa de un juicio de valor.
- Un sobre/archivo electrónico número 3, destinado de forma exclusiva a la documentación relativa a los criterios de adjudicación susceptibles de valoración automática a través de fórmulas matemáticas o parámetros objetivos.

La inobservancia de esta división, mediante la introducción de información o elementos valorables automáticamente en el sobre electrónico número 2, será motivo de examen específico conforme al procedimiento descrito en la presente cláusula.

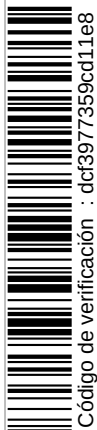
La detección de datos, referencias, valores o cualquier información vinculada directa o indirectamente a los criterios automáticos de adjudicación dentro del sobre, archivo o apartado electrónico reservado exclusivamente a los criterios que requieren juicio de valor, podrá tener la consideración de causa de exclusión de la licitadora afectada, de acuerdo con la doctrina administrativa y la jurisprudencia en materia de protección de la objetividad e igualdad en el procedimiento de licitación.

No obstante, la exclusión no procederá de manera automática ni indiscriminada, sino que requerirá la verificación de que la irregularidad observada tiene entidad suficiente para comprometer la objetividad del órgano evaluador o afectar a la igualdad de trato entre los licitadores, debiendo analizarse en cada caso concreto la trascendencia y repercusión de la información indebidamente introducida, conforme al principio de proporcionalidad.

Detectada la presencia de criterios automáticos en el sobre relativo a juicios de valor, se recabará informe del órgano técnico responsable de la valoración, que valorará si la información incluida puede incidir en la objetividad de la evaluación técnica o en la igualdad de trato. Este informe será elevado a la mesa de contratación, la cual, previa audiencia de la licitadora afectada, dictará una resolución motivada sobre la exclusión o continuación en el procedimiento de adjudicación. La aplicación de esta causa de exclusión deberá respetar en todo momento el principio de proporcionalidad, de modo que solo procederá la exclusión cuando la presencia de información relativa a criterios automáticos pueda razonablemente considerarse determinante para comprometer la neutralidad del evaluador o alterar la equidad del procedimiento. Cuando la irregularidad detectada carezca de trascendencia material para la valoración de la oferta o la comparabilidad objetiva de las propuestas, la mesa de contratación podrá acordar la no exclusión, motivando debidamente tal decisión.

Actuación de la Mesa de Contratación de Servicios, Suministros y otros contratos

La Mesa de Contratación de Servicios, Suministros y otros Contratos de la Diputación 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



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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.

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 electrónico 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.

Finalmente, la apertura del sobre electrónico 3 se realizará en acto público utilizando la plataforma de contratación pública electrónica de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres.

Si, en cualquier momento, alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, 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.

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. Para realizar esta clasificación, se atenderá al precio ofertado por las empresas.

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:

1. Menor porcentaje de contratos temporales en la plantilla de cada una de las empresas.
2. 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.
3. Mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla de cada una de las empresas.

Además, siguiendo las normas fijadas por la Ley 12/2018, de 26 de diciembre, de contratación pública socialmente responsable de Extremadura, y su sector público autonómico, en caso de que



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

la aplicación de estos criterios no hubiera dado lugar a desempate, y con carácter previo al sorteo, se resolverá mediante la aplicación, por orden, de los siguientes criterios:

1. Las ofertas presentadas por empresa declarada como “empresa socialmente responsable” de acuerdo con la normativa aplicable.
2. Las ofertas presentadas por “sociedades cooperativas”.

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

El Parámetro objetivo que permite identificar que un canon se considera desproporcionado es ofertar un canon de adjudicación superior al 50% de la media aritmética de los cánones de adjudicación presentados a cada puesto.

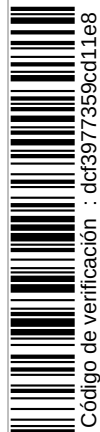
Cuando el órgano de contratación identifique que la proposición no pueda ser cumplida como consecuencia de bajas desproporcionadas o anormales en el canon de adjudicación ofertado, notificará esta circunstancia a los licitadores supuestamente comprendidos en ella, para que dentro del plazo de cinco (5) días justifiquen dichas ofertas, y precisen las condiciones de las mismas, en particular en lo que se refiere al ahorro que permita el procedimiento de ejecución del contrato, las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para ejecutar la prestación, la originalidad de las prestaciones propuestas, el respeto de las disposiciones relativas a la protección del empleo y las condiciones de trabajo vigentes en el lugar en que se vaya a realizar la prestación, o la posible obtención de una ayuda de Estado. La justificación realizada por los licitadores se remitirá a informe de los Servicios Técnicos a fin de que emitan el correspondiente informe. La licitadora deberá justificar que los precios ofertados respetan los derechos laborales de los trabajadores que se asignarán a la ejecución del mismo, concretamente, en lo relativo a salarios, horarios y estabilidad laboral.

Justificación del parámetro identificador

La determinación de pautas objetivas, previamente definidas en los pliegos, para detectar la desproporción en los cánones ofertados, se encuentra reconocida en nuestra normativa de contratación pública como la vía idónea para dotar de seguridad jurídica y transparencia el procedimiento de licitación, en sintonía con los principios de igualdad de trato, libre concurrencia y no discriminación que rigen el acceso a la contratación pública.

La variabilidad de las ofertas económicas y, en particular, del canon de adjudicación, exige la definición de umbrales objetivos a fin de evitar propuestas que, por su excesiva divergencia respecto a la media de los cánones presentados, pongan en entredicho la adecuada ejecución del contrato, la seguridad patrimonial de la entidad adjudicadora y la competencia efectiva entre licitadores.

El establecimiento del parámetro consistente en considerar desproporcionado el canon que supere en un 50% la media de los cánones de adjudicación viene a configurar un sistema transparente y reproducible que permite, en primer lugar, el conocimiento ex ante por parte de los licitadores de las reglas de valoración de las ofertas y, en segundo lugar, la reducción de la posible



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

discrecionalidad del órgano de contratación en la valoración de la viabilidad de los cánones ofertados.

Dicho parámetro permite identificar de forma objetiva y automática aquella oferta que, por su importe, pueda indicar una falta de viabilidad económica o un riesgo elevado para la efectiva ejecución de la concesión o el contrato objeto de la licitación.

Adecuación Legal del Parámetro y Garantía del Procedimiento Contradictorio

De conformidad con la normativa estatal en materia de contratos públicos, la incorporación de parámetros objetivos para la identificación de ofertas anormalmente bajas o desproporcionadas tiene pleno encaje legal y resulta una exigencia para la adecuada identificación de los riesgos asociados a ofertas inviables.

El artículo 69 de la normativa de referencia impone a la entidad contratante la obligación de fijar en los pliegos los parámetros objetivos que permitan identificar cuándo una oferta ha de ser considerada anormalmente baja o desproporcionada.

Siguiendo la doctrina administrativa y las resoluciones de los órganos consultivos en materia de contratación pública, la superación del umbral previamente definido en los pliegos constituye una presunción de temeridad o desproporción que no produce una exclusión automática de la oferta, sino que motiva la apertura de un procedimiento contradictorio para que el licitador concernido pueda justificar satisfactoriamente la viabilidad de su oferta.

Por tanto, el parámetro elegido —canon ofertado superior al 50% de la media aritmética— se ajusta tanto al marco legal como a la mejor praxis, proporcionando seguridad jurídica al procedimiento y garantizando que la eventual exclusión de ofertas solo tenga lugar previa tramitación con audiencia del interesado, en plena observancia de los derechos de defensa y del principio de motivación de los actos administrativos.

Procedimiento Aplicable ante la Identificación de Ofertas con Canon Desproporcionado

Detectada una oferta cuyo canon ofertado supere el 50% de la media indicada, el órgano de contratación deberá notificar formalmente al licitador afectado que su proposición se considera, a priori, desproporcionada. Otorgará un plazo de cinco (5) días para que dicho licitador presente cuanta justificación estime conveniente respecto de la viabilidad de su oferta, pudiendo precisar, entre otros aspectos:

- El ahorro derivado de un procedimiento singular de ejecución del contrato, de las soluciones técnicas adoptadas o de condiciones excepcionalmente favorables en las que el licitador se encuentre para realizar la prestación.

El grado de innovación o originalidad en las prestaciones propuestas.

El respeto estricto de las obligaciones legales, especialmente en materia de protección del empleo, condiciones laborales y aplicación de los convenios colectivos sectoriales vigentes, y condiciones medioambientales que regulen la prestación a ejecutar.

- La posible obtención o concurrencia de subvenciones o ayudas públicas y, en tal caso, su tipología y compatibilidad con la legislación aplicable a ayudas estatales.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

En este trámite, la carga de la prueba recae sobre el licitador, que deberá acreditar con suficiente profundidad y solidez (proporcional al grado de desviación de la oferta respecto a la media), la viabilidad técnica y económica de su oferta, quedando su exclusión supeditada a la valoración crítica y motivada por parte de los Servicios Técnicos y del órgano de contratación.

Exclusión de Propositiones y Defensa de la Legalidad del Procedimiento

Si, a la vista de la justificación y documentación aportada, el órgano de contratación determina que la oferta no puede razonablemente cumplirse, procederá su exclusión motivada del procedimiento, mediante resolución expresa con indicación de los motivos por los que la propuesta resulta inviable, conforme a los artículos aplicables. En ningún caso podrá acordarse la exclusión automática, debiéndose asegurar que la decisión adoptada es debidamente motivada y documentada, susceptible de control y revisión en sede de recursos específicos en materia de contratación pública.

Por el contrario, si la justificación presentada resulta suficiente, la oferta continuará en el procedimiento hasta su posible adjudicación. En estos casos, podrán establecerse mecanismos adicionales de control y seguimiento encaminados a preservar la correcta ejecución del contrato, sin perjuicio de las responsabilidades que la ley y pliegos puedan atribuir en caso de anomalías durante la ejecución del contrato asociado a una oferta en origen considerada desproporcionada.

Respeto de las Obligaciones Laborales y Condiciones de Empleo

La normativa y la mejor práctica exigen que la valoración de las justificaciones aportadas por los licitadores incluya necesariamente la comprobación de que el importe ofertado permitirá el cumplimiento íntegro de las obligaciones aplicables en materia social, laboral y medioambiental, con especial atención a los salarios, horarios, estabilidad laboral y protección efectiva del empleo de los trabajadores asignados al contrato.

La justificación de la oferta deberá incorporar indicaciones concretas sobre la estructura de costes salariales, la suficiencia del canon ofertado para cubrirlos y el compromiso inequívoco de respeto al marco convencional y legislativo vigente para el personal afecto a la prestación objeto de contratación.

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

Una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano de contratación, el Servicio de Compras y Suministros 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.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

- 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 electrónico que se habilite al efecto:

- **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, para ser bastanteado por la Asesoría Jurídica de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres, junto con una copia de su DNI o del que, en su caso, le sustituya reglamentariamente.

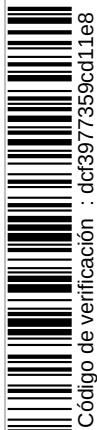
- **3º Acreditación de solvencia económica, financiera y técnica o profesional.**

Acreditación de la solvencia económica y financiera: Conforme lo establecido en la cláusula 9ª del PCAP

Acreditación de la solvencia técnica o profesional: Conforme lo establecido en la cláusula 9ª del PCAP

- **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.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

• **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 0,25% valor estimado del contrato, esto es, 0,25% de 15.971.388,05 €. Por lo tanto el importe a ingresar como garantía definitiva asciende a la cantidad de 39.928,47 €.

Justificación

De conformidad con la normativa general reguladora de la contratación pública, la cuantía habitual y ordinaria de la garantía definitiva se fija en el 5% del importe de adjudicación del contrato, excluido el IVA.

No obstante, la LCSP admite la posibilidad de fijar una cuantía distinta en casos especiales, particularmente en contratos que, en atención a su naturaleza, características específicas, régimen económico o de riesgo para la Administración, así lo aconsejen, siempre que tal circunstancia se motive y se justifique en el expediente, considerando principios de adecuación, proporcionalidad y protección del interés público.

En el presente expediente, y conforme establecido en el artículo 107.4 LCSP, dadas las particularidades del contrato de concesión de servicios, su larga duración (25 años), y en atención a las condiciones de riesgo y ventura propias de este tipo contractual —en el que la asunción del riesgo operacional recae en el concesionario— se ha considerado adecuado establecer una garantía definitiva significativamente inferior al límite ordinario (0,25% del valor estimado del contrato),



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

teniendo en cuenta que la cobertura de riesgos y responsabilidades derivadas de la explotación recaerá sobre el adjudicatario y se garantizará adicionalmente mediante otros mecanismos contractuales y aseguramientos específicos, resultando proporcionado el importe propuesto. A tal efecto, esta cuantía garantiza la seriedad y solvencia del adjudicatario sin introducir barreras desproporcionadas al acceso, en consonancia con los principios de licitación pública

La garantía podrá ser depositada por cualquiera de los siguientes medios:

- En efectivo, en las oficinas de entidades financieras colaboradoras, en concreto en la cuenta de ingresos con IBAN ES68 2103 7412 2600 3000 4395 (NO se admitirá NINGÚN ingreso en la Caja Corporación).
- Mediante documento de aval o documento de Seguro de caución. En este caso, el documento original deberá ser enviado por correo postal a la Tesorería de la Diputación provincial de Cáceres (Plaza de Santa María, s/n, 10071, Cáceres). En caso de ser un aval firmado electrónicamente por la entidad financiera, se incluirá con el resto de la documentación en el sobre electrónico que proporcione la Diputación para su verificación.
- Mediante valores de deuda pública, con sujeción en cada caso, a las condiciones reglamentarias establecidas.

• **7º Copia de la declaración censal de alta en la matrícula del IAE,**

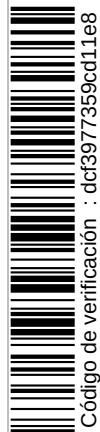
Completada con una declaración responsable de no haber causado baja en la actividad o, en el caso de que la entidad seleccionada estuviera sujeta al Impuesto sobre Actividades Económicas, copia del último recibo abonado por dicho concepto.

• **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 lo anterior, 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 valor estimado del contrato, 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.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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.

Sin embargo, si el contrato es susceptible de recurso especial en materia de contratación conforme al artículo 44.1 LCSP, y en este caso lo es puesto que se trata de un contrato de concesión de servicios de valor estimado superior a 3 millones de euros, 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 a la Diputación. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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 la Diputación en el curso de este procedimiento deberá formalizarse, no más tarde de los cinco días 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 a la Diputación 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 forma electrónica, 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.

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.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

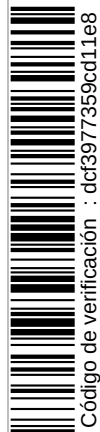
El concesionario está obligado a solicitar cuantas licencias y autorizaciones administrativas de cualquier organismo público o privado sean necesarias para la iniciación y realización de las prestaciones incluidas en el objeto del contrato, así como abonar en los plazos voluntarios establecidos, el importe 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 Jefe de Servicio de Compras y Suministros, 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



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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 al Servicio de Compras y Suministros 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.

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

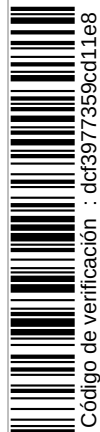
La duración o plazo del contrato es el máximo legalmente establecido para los contratos de concesión de servicios no relacionados con la prestación de servicios sanitarios, esto es, veinticinco años (25) a partir del día siguiente al de su formalización, no habiéndose establecido la posibilidad de prórroga del mismo.

La determinación del plazo de veinticinco años para el contrato de concesión encuentra su fundamento esencial en lo dispuesto por la LCSP en materia de contratos de concesión de servicios, que obliga a que la duración de la concesión sea limitada y siempre proporcionada al objeto del contrato y al periodo que se estime necesario para la recuperación de las inversiones efectuadas por el concesionario, junto con un rendimiento razonable sobre el capital invertido.

Así, el artículo 29 de la LCSP establece que la duración no podrá exceder del tiempo que se calcule como suficiente y proporcionado para lograr la recuperación, a través de la explotación del servicio y de los ingresos asociados, de la inversión que el concesionario haya realizado para cumplir los objetivos contractuales asumidos, teniendo presente tanto las inversiones iniciales como las que deban realizarse a lo largo de la vida de la concesión.

La cuantía máxima prevista como inversión elegible en la licitación, de 171.000,00 euros, ha sido objeto de estudio económico-financiero previo, donde se han proyectado los costes e ingresos de explotación a lo largo de la vida del contrato, de modo que el periodo de veinticinco años resulta proporcional y adecuado para que el concesionario pueda amortizar la totalidad de la inversión, conforme a hipótesis objetivas y razonables de mercado y riesgo operador y tomando en consideración que el adjudicatario haya ofertado por el importe total de las mejoras establecidas en pliegos.

El estudio de viabilidad económico-financiera que acompaña y precede a la tramitación del contrato de concesión justifica y determina, en virtud de los requerimientos del artículo 285 LCSP, la suficiencia, necesidad y razonabilidad del plazo concesional acordado. En dicho estudio se han estimado minuciosamente los ingresos previsibles derivados del nivel de ocupación anual proyectado para el Complejo Turístico La Serrana y de la estructura de tarifas diferenciadas por



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

temporada, así como todos los costes vinculados al servicio, incluyendo los costes de personal, suministros y mantenimiento, así como los gastos generales y los retornos asociados al plan de inversiones máximo de 171.000 euros. De acuerdo con el análisis proyectivo de resultados, el plazo de veinticinco años es el que permite, conforme a un modelo prudente de estimación y bajo los supuestos más conservadores, garantizar no solo la plena amortización de la inversión máxima permitida por los pliegos, sino asimismo la obtención de un rendimiento ajustado a las condiciones normales de mercado, cumpliendo el principio de proporcionalidad y razonabilidad exigido por la LCSP.

En el contrato de concesión de servicios, la totalidad del riesgo operacional inherente a la gestión, explotación y organización del complejo turístico corresponde al concesionario, el cual solo encontrará como retribución el derecho a explotar el servicio y obtener ingresos de terceros (usuarios/huéspedes), sin que esté previsto pago o garantía de ingresos mínimos por parte de la Administración. De este modo, el periodo de veinticinco años considerado para la duración del contrato se justifica también porque refleja el tiempo objetivamente necesario para que el adjudicatario asuma con responsabilidad el riesgo de mercado, demanda y explotación, y pueda recuperar la inversión, más un rendimiento razonable, en condiciones de competencia y sin distorsión del mercado, de conformidad con la interpretación jurisprudencial y doctrinal sobre el contrato de concesión de servicios que exige la LCSP.

El carácter automático del criterio adjudicador relativo al plan de inversiones, determinado como máximo en 171.000,00 euros, garantiza, además, la homogeneidad y transparencia en el cálculo del plazo concesional, toda vez que se ha proyectado el periodo de veinticinco años tomando como base la recuperación íntegra de la inversión máxima, con independencia de los distintos perfiles de los adjudicatarios o sus propuestas. La duración es proporcional al esfuerzo inversor requerido y al riesgo asumido por el concesionario, evitando que se supere el tiempo imprescindible para la amortización y evitando la sobrecompensación, conforme a las restricciones de la LCSP y los principios de buena administración y sostenibilidad financiera.

Esta duración obedece a la necesidad de asegurar que la empresa concesionaria pueda, en condiciones normales de explotación, recuperar la totalidad de las inversiones que está obligada a ejecutar—hasta un máximo de ciento setenta y un mil euros (171.000,00 €)—de conformidad con lo dispuesto en el criterio de adjudicación del plan de inversiones, así como obtener un rendimiento razonable sobre el capital invertido. Para el cálculo del plazo de recuperación de la inversión, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), que exige que el plazo máximo de la concesión no exceda del tiempo que, en función de proyecciones económicas razonables y basadas en parámetros objetivos, resulte necesario para la recuperación de las inversiones iniciales y de aquellas adicionales necesarias para alcanzar los objetivos contractuales, junto con una retribución adecuada por la explotación.

La cuantía máxima de inversión elegible como criterio de adjudicación ha sido objeto de estudio económico-financiero, realizándose la estimación de los flujos de caja previstos durante la vigencia del contrato conforme a lo dispuesto legalmente, y considerándose además los gastos de explotación, los ingresos previsibles y el valor residual de los activos. Todo ello está alineado con lo previsto en el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de Desindexación de la Economía Española—así como con la fórmula de flujos de caja descontados y



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

la tasa de descuento que resulte de aplicación para obtener el periodo de recuperación de la inversión.

Dicha metodología asegura que el plazo fijado responde de manera racional y proporcionada a la necesidad de permitir la amortización de la inversión y el disfrute de un rendimiento adecuado en condiciones de mercado, sin que la duración de la concesión supere en ningún caso el período estrictamente necesario a tal fin, conforme a lo previsto en el artículo 29 y concordantes de la LCSP, el artículo 18 de la Directiva 2014/23/UE, así como el artículo 10 del Real Decreto 55/2017 de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.1. Se entiende por periodo de recuperación de la inversión del contrato aquél en el que previsiblemente puedan recuperarse las inversiones realizadas para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato, incluidas las exigencias de calidad y precio para los usuarios, en su caso, y se permita al contratista la obtención de un beneficio sobre el capital invertido en condiciones normales de explotación.

El plan de inversiones que puedan presentar las licitadoras y validado como criterio automático de adjudicación deberá ejecutarse en su totalidad y en los plazos determinados en el pliego, implicando la realización de todas las actuaciones necesarias para la mejora, adecuación y optimización del Complejo Turístico La Serrana.

De acuerdo con la normativa aplicable, la recuperación de dicha inversión deberá llevarse a cabo en el periodo concesional de veinticinco años, calculado en consonancia con la naturaleza y vida útil de los activos a incorporar, garantizando que, con los flujos de caja estimados en el plan económico-financiero y conforme a la tasa interna de retorno de mercado, el concesionario puede recuperar, en su integridad, el capital invertido más un rendimiento adecuado, en plena armonía con las previsiones legales y con el principio de proporcionalidad entre inversión, riesgo asumido y duración de la concesión.

En conclusión, la duración de veinticinco años responde estrictamente a la necesidad de asegurar la plena viabilidad económico-financiera del contrato, salvaguardando el equilibrio entre riesgo y plazo para el concesionario y optimizando el interés público de la entidad concedente. El periodo previsto logra alinear la protección del interés general, la continuidad y calidad del servicio y el incentivo al operador privado para una gestión profesional y eficiente del Complejo Turístico La Serrana. Todo ello se fundamenta y deriva expresamente del cumplimiento de lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y en la doctrina y criterios técnicos aplicables en materia de concesión de servicios.

No se tendrán en cuenta a efectos del cómputo del plazo de duración de la concesión aquellos periodos 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.

Al término de la concesión, la totalidad de los bienes e instalaciones se entregarán a la Excm. Diputación Provincial de Cáceres en adecuado estado de conservación y funcionamiento, y libres de cualquier carga o gravamen.

La Diputación se reserva, no obstante, el derecho de rescatar la concesión antes de su vencimiento,



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

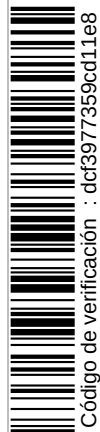
si lo justifican circunstancias de interés público. Se entenderá por rescate la declaración unilateral del órgano de contratación, discrecionalmente adoptada, por la que se declara terminada la concesión.

Tanto en los supuestos de terminación de la concesión por el transcurso del plazo, como por rescate, el concesionario reconoce la potestad de la Diputación de Cáceres 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 de la Diputación, 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 la Diputación 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 el artículo 290.6 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 de la Diputación, 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.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



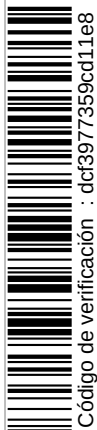
Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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:

- 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 la Diputación 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 a la Diputación.
- 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 el 20% del presupuesto inicial del contrato, I.V.A. excluido.
- 8 Cumplir 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.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

- 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:
 - 14.1 Recibir y transmitir cualquier comunicación que el personal de la empresa contratista deba realizar a la Diputación Provincial en relación con la ejecución del contrato, a través del coordinador o interlocutor designado al efecto.
 - 14.2 Coordinar los trabajos bajo el control de los servicios provinciales, emitiendo los informes que se requieran en cumplimiento de lo establecido en los pliegos que rigen la contratación.
 - 14.3 Remitir al responsable del contrato, cuando este lo solicite, la relación de subcontratistas y proveedores, así como el justificante de los pagos efectuados. Esta obligación se considera “esencial”, 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 y la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de Igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura.
- 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 a la Diputación, 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.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8

Para la verificación del siguiente código podrá conectarse a la siguiente dirección <https://licitaciones.dip-caceres.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=dcf3977359cd11e8>

Firmado por: FRANCISCO JAVIER SANCHEZ TRENADO

Cargo: Jefe de Servicio Compras y Suministros

Fecha: 23-09-2025 14:31:33

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, de 22 de Junio. Su autenticidad puede ser comprobada en la dirección <https://licitaciones.dip-caceres.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do>



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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.

Los organismos donde los licitadores podrán obtener información sobre la fiscalidad, la protección del medio ambiente, y las disposiciones vigentes en materia de protección del empleo, igualdad de género, condiciones de trabajo y prevención de riesgos laborales e inserción sociolaboral de las personas con discapacidad, y sobre la obligación de contratar a un número o porcentaje específico de personas con discapacidad, serán los señalados, en el **Anexo II** correspondiente del presente pliego.

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

Pago del precio.

El canon se hará efectivo por la cantidad que corresponda al año en curso, debiendo ingresarse en la Tesorería de la Diputación, a través de libramiento a cuenta de la anualidad correspondiente, dentro del primer mes del año natural.

Revisión de precios.

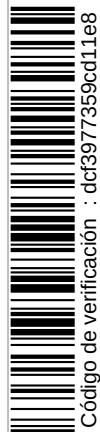
De conformidad con lo regulado en el art. 289 LCSP, las contraprestaciones económicas pactadas, que se denominarán tarifas y tendrán la naturaleza de prestación patrimonial de carácter público no tributario, serán revisadas, en su caso, en la forma establecida en el contrato, que se ajustará, en todo caso, a lo previsto en el Capítulo II del Título III del Libro Primero de la presente Ley.

Así, en virtud del art. 103.1 LCSP, los precios de los contratos del sector público solo podrán ser objeto de revisión periódica y predeterminada en los términos establecidos en este Capítulo.

Salvo en los contratos no sujetos a regulación armonizada a los que se refiere el apartado 2 del artículo 19, no cabrá la revisión periódica no predeterminada o no periódica de los precios de los contratos.

Por ello y atendiendo a las circunstancias que rigen en esta contratación, en la que se ha establecido un cuadro evolutivo de tarifas máximas por habitación y noche durante toda la ejecución del contrato, no se revisarán los precios. De esta forma se permite a la concesionaria la adecuación del precio de los servicios que oferta a la evolución de los costes de la actividad, dentro siempre de la tarifa máxima fijada para cada periodo de ejecución, con la obligación además de comunicar a la Diputación cualquier tipo de variación que sufran los precios, incluyendo su justificación.

Entrega de los bienes adscritos y su reversión.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

La Diputación de Cáceres pondrá a disposición de la concesionaria el inmueble en el que se ubica la hospedería, 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. 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 la Diputación.

A la finalización del contrato, cualquiera que fuera la causa, la hospedería, con todas sus mejoras, reparaciones e inversiones realizadas, así como demás medios auxiliares y bienes muebles anejos, será revertido por la concesionaria a favor de la Diputación 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 la hospedería.

Durante los últimos seis meses anteriores a la reversión, la Presidencia de esta Diputación 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 a la Diputación 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.

La Diputación provincial de Cáceres, 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 alojamiento.

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

Control de la gestión del Complejo Turístico La Serrana.

- 1 El control de la gestión de la hospedería se hará mediante la realización, por parte de la concesionaria, de las siguientes auditorías e informes obligatorios:
 - 1.1 Informe de auditoría de las cuentas anuales de explotación de la hospedería al cierre de su ejercicio social, siendo el primer ejercicio obligatorio de realización de los



Código de verificación : dcf3977359cd11e8

auditores financieros al cierre de su ejercicio social aquél en el que se formalice el contrato.

- 1.2 Informe anual operativo del Complejo que incluya: la evaluación del cumplimiento de las obligaciones asumidas en relación con el objeto del contrato de concesión, y en especial el cumplimiento, en su caso, del plan de explotación y calidad, así como del Plan de promoción y comercialización, Plan de utilización y mejora de las instalaciones y Mejoras del contrato.

Se entregará a la Diputación dentro de los tres primeros meses de cada año natural.

- 1.3 Plan de Mantenimiento, que incluya los informes y/o certificados correspondientes a las inspecciones periódicas obligatorias realizadas según la normativa legal vigente. Se entregará a Diputación en los tres primeros meses de cada año natural junto al informe anual operativo de la hospedería.
- 2 El coste del Informe de Auditoría de las cuentas anuales de la explotación de la hospedería 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 actualmente en vigor.

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:

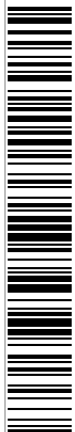
Finalidad	Medio	Consecuencias en caso de incumplimiento	
		Penalidad	Resolución
Social. Favorecer la contratación	<u>Elaboración de un Plan de contratación de profesionales de la hostelería.</u> Se establece como condición especial de ejecución la elaboración de un plan de contratación orientado a trabajadores especializados en el sector de la hostelería y la restauración que sea adecuado a las necesidades y características del Hotel. El plan deberá ser entregado en los 2 primeros meses de ejecución del contrato. En la adjudicación: Declaración responsable de los licitadores indicando el número de personas que tienen pensado contratar así como su régimen de contratación. En la ejecución: Relación de las contrataciones efectivamente realizadas, incluyendo los contratos, la descripción de los puestos y tareas a desarrollar para cada uno dentro del hotel y la temporalidad de los mismos.	2,5% del importe total del canon que como mínimo es fijado para la totalidad del contrato, (2,5% de 220.000,00 € = 5.500,00 €)	NO
Social. Favorecer la formación de la	<u>Formación de la plantilla que ejecutará el contrato.</u> Se establece como condición especial de ejecución que la empresa adjudicataria	2,5% del importe	NO



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros



Código de verificación : dcf3977359cd11e8

plantilla que ejecutará el contrato	deba ofrecer una formación de al menos 40 horas a la plantilla adscrita a la ejecución del contrato en los siguientes temas: -Gestión de alojamientos hoteleros/rurales. -Gestión en restauración. -Planificación de eventos. -Prevención de riesgos laborales. La formación deberá llevarse a cabo en los 5 primeros meses de ejecución del contrato En la adjudicación: Declaración responsable de los licitadores indicando las horas y los temas de formación. En la ejecución: Hoja de firmas donde se acredite la asistencia de la plantilla que ejecuta el contrato a la formación y documento firmado por la persona que imparta la formación donde consten los temas abordados y la duración.	total del canon que como mínimo es fijado para la totalidad del contrato, (2,5% de 220.000,00 € = 5.500,00 €)	
Medioambiental. Favorecer el uso de equipos más eficientes energéticamente	<u>Eficiencia energética.</u> Se establece como condición especial de ejecución que al menos el 20% de los equipos que vayan a ser utilizados por la empresa adjudicataria durante la explotación del servicio (como aparatos de aire acondicionado, lavavajillas, radiadores y calentadores de agua, lámparas o aparatos de calefacción local) tenga la etiqueta A o B de eficiencia energética conforme al Reglamento UE 2017/1369 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2017, por el que se establece un marco para el etiquetado energético y se deroga la Directiva 2010/30/UE. El concesionario deberá presentar la ficha técnica de los equipos que pretenda usar durante la ejecución del contrato donde consten sus características.	2,5% del importe total del canon que como mínimo es fijado para la totalidad del contrato, (2,5% de 220.000,00 € = 5.500,00 €)	NO

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, entendiendo que este documento acreditativo es suficiente a efectos de lo regulado en el art. 27 de la Ley 12/2018, de 26 de diciembre, de contratación pública socialmente responsable de Extremadura.

Cláusula 32ª. Modificación del contrato.

La Diputación 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 la Diputación respecto al desarrollo del servicio carezcan de trascendencia económica, el concesionario no tendrá derecho a indemnización por razón de los mismos.



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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

- a) Cuando la Diputación realice una modificación de las señaladas en el primer párrafo de esta cláusula, concurriendo las circunstancias establecidas en la LCSP.
- b) Cuando actuaciones de la Diputación, 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 de la Diputación 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.

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.

No proceden.

Justificación

La decisión de no establecer penalidades por demora del contratista en el marco de la licitación pública para la concesión de servicios del complejo turístico La Serrana encuentra su fundamentación en la naturaleza y particularidades del contrato, así como en la especial configuración de los riesgos y equilibrios económico-financieros asociados a la explotación de servicios turísticos de larga duración.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

En primer lugar, la concesión objeto del presente expediente tiene una duración de 25 años, lo que implica la asunción, por parte del concesionario, de un elevado nivel de riesgo operativo y financiero, asociado tanto a la gestión integral del complejo como a la inversión inicial y al mantenimiento de los estándares de calidad requeridos durante toda la vigencia contractual. En este contexto, la experiencia indica que la gestión eficiente de un complejo turístico de las características de La Serrana requiere acudir a fórmulas flexibles de organización del servicio y a la adaptación de los plazos de explotación a la realidad de la demanda turística, de manera que la imposición de penalidades automáticas por demoras podría generar, en la práctica, un efecto desincentivador o incluso, en determinadas coyunturas, poner en riesgo la viabilidad económica de la concesión.

Por otro lado, debe valorarse que la principal garantía para la Administración, así como para el interés público, radica no tanto en la imposición de sanciones económicas por posibles retrasos puntuales, sino en el adecuado diseño de mecanismos de control y seguimiento permanente de la actividad, en la existencia de fórmulas de restablecimiento del equilibrio económico-financiero, y en la previsión de cauces de resolución o intervención temprana en caso de incumplimientos graves que puedan afectar a la finalidad del servicio. Lo que prima en materia de contratos de concesión, es llevar a cabo un enfoque más orientado al resultado del servicio que al cumplimiento estricto de plazos intermedios.

Finalmente, la no previsión de penalidades por demora encuentra amparo en la excepcionalidad de la situación actual del sector turístico, sujeta a posibles alteraciones coyunturales y estructurales, así como en la propia competencia de la Administración para velar por la continuidad y calidad del servicio y para activar, en su caso, los mecanismos ordinarios de resolución contractual, intervención o rescate del servicio contemplados en la legislación vigente, en el supuesto de que la demora constituya una infracción grave o reiterada de las obligaciones esenciales del concesionario.

En consecuencia, la no incorporación de penalidades específicas por demora en la ejecución o explotación no supone desprotección alguna para la Administración, garantizándose los intereses públicos mediante la aplicación de otros mecanismos de control contractual, y contribuye además a generar un marco de colaboración equilibrado y adaptado a la realidad y exigencias del sector turístico en contratos de larga duración.

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 importe total del canon que como mínimo es fijado por esta Administración para la totalidad del contrato, es decir, 5% de 220.000,00 € = 11.000,00 €, cualquier ejecución defectuosa o infracción que produzca perjuicios a la Administración, a terceros o al medioambiente, además de las siguientes:



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

- 1.1 No mantener o conservar todas las instalaciones de la hospedería 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.
- 1.2 No cumplir o hacer cumplir las normas de policía de las instalaciones, sin que esta conducta sea reiterada.
- 1.3 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 importe total del canon que como mínimo es fijado por esta Administración para la totalidad del contrato, es decir, 10% de 220.000,00 € = 22.000,00 €:
 - 2.1 La infracción de las condiciones establecidas para la subcontratación.
 - 2.2 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 importe total del canon que como mínimo es fijado por esta Administración para la totalidad del contrato, es decir, 20% de 220.000,00 € = 44.000,00 €, sin perjuicio de la potestad de resolución contractual que se reserva el órgano de contratación para estos casos:
 - 3.1 El incumplimiento total o parcial de la ejecución de las prestaciones definidas en el contrato.
 - 3.2 El incumplimiento de las órdenes recibidas por parte del responsable del contrato en las cuestiones relativas a la ejecución del mismo.
 - 3.3 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.
 - 3.4 El incumplimiento de las condiciones relativas al cumplimiento de obligaciones laborales o sociales de la adjudicataria en relación con sus trabajadores y trabajadoras, así como las medioambientales.

Si el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incumplido parcialmente la ejecución del contrato, la Diputación Provincial 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.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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, la Diputación podrá acordar el secuestro o intervención del mismo. En todo caso, el concesionario deberá abonar a la Diputación 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 de la Diputación Provincial, será ésta 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.

La Excm. Diputación provincial de Cáceres 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, la Diputación abonará al contratista los daños y perjuicios efectivamente sufridos por éste, y debidamente acreditadas. Solo se indemnizarán los periodos de suspensión



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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.

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 del mismo y a satisfacción de la Diputación Provincial, la totalidad de la prestación.

La Diputación Provincial 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.

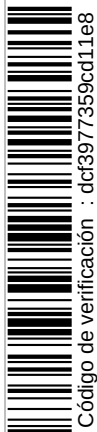
El plazo de garantía será de un año. Si durante el plazo de garantía se acreditase la existencia de vicios o defectos en los trabajos efectuados el órgano de contratación tendrá derecho a reclamar al contratista la subsanación de los mismos.

Terminado el plazo de garantía sin que la Diputación Provincial 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.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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 a la Diputación 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 la Diputación.

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 de la hospedería.

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

Cláusula 44ª. Régimen de recursos.



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

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, ante la Comisión Jurídica de Extremadura que, para su resolución, se constituirá en TARCEX: 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 a la Diputación (juzgados y tribunales radicados en la ciudad de Cáceres), y renunciando las partes a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle.



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

ANEXO I
SOBRE ELECTRÓNICO 3, OFERTA DE CRITERIOS EVALUABLES
AUTOMÁTICAMENTE
MODELO DE PROPOSICIÓN

D./Dña.....Con residencia en calle..... nº con D.N.I. nº.....actuando en nombre propio o en representación de la empresa, y correspondiendo al anuncio publicado en el Perfil de Contratante de la Diputación de Cáceres con fecha e informado de las condiciones del contrato de la **CONCESIÓN DE LOS SERVICIOS DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO TURÍSTICO “LA SERRANA” EN PIORNAL, PARA SU ADJUDICACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, UTILIZANDO VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EN BASE A LA MEJOR RELACIÓN CALIDAD-PRECIO**, con número de expediente 19/2025 CS PA.

ME COMPROMETO A LLEVAR A CABO SU EJECUCIÓN EN LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

Valoración Económica:

	Oferta sin IVA	IVA	TOTAL
Canon anual los primeros 10 años			
Canon anual los restantes 15 años			
TOTAL CANON OFERTADO			
Importe ofertado por la empresa en el Plan de inversiones presentado			
Otros criterios de adjudicación automáticos: Plan de inversiones en renovación, rediseño o remodelación.	Hotel. Destacando las zonas comunes, las habitaciones y el inmovilizado material. Se otorgarán 5 puntos por una inversión máxima de 40.000,00 € en los dos primeros años de concesión. (IVA excluido)		
	Cocinas. Donde se revisen los equipos, la maquinaria existente, se añadan elementos nuevos y se revise el material operacional del		



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros



Código de verificación : dcf3977359cd11e8

Para la verificación del siguiente código podrá conectarse a la siguiente dirección <https://licitaciones.dip-caceres.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=dcf3977359cd11e8>

	que se dispone. Se otorgarán 4 puntos por una inversión máxima de 18.000,00 € en los dos primeros años de concesión. (IVA excluido)	
	Exteriores. Adecuación, obras e instalaciones de los espacios. Se otorgarán 15 puntos por una inversión máxima de 75.000,00 € en los dos primeros años de concesión. (IVA excluido)	
	Restaurante. Reestructuración del espacio, revisión del mobiliario y del material operacional. Se otorgarán 4 puntos por una inversión máxima de 28.000,00 € en los dos primeros años de concesión. (IVA excluido)	
	Apartamentos. Reestructuración del espacio, revisión del mobiliario y del material operacional en los apartamentos. Se otorgarán 2 puntos por una inversión máxima de 10.000,00 € en los dos primeros años de concesión. (IVA excluido)	

Con la firma del presente documento, declaro de forma expresa que conozco quedar obligado al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y Garantía de los Derechos Digitales, y demás legislación que sea de aplicación en esta materia y me comprometo de forma explícita a formar e informar al personal en las obligaciones que de tales normas dimanen.

Todo ello de acuerdo con las prescripciones técnicas y cláusulas administrativas particulares cuyo contenido conozco y acepto sin reservas. 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.

Documento firmado electrónicamente por la licitadora

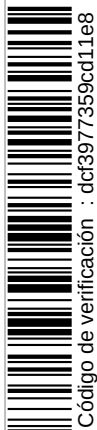


Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

ANEXO II

RELACIÓN DE ORGANISMOS A EFECTOS DE OBTENCIÓN DE INFORMACIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DE LA LCSP.

- Ministerio de Empleo y Seguridad Social.
 - Dirección General de Empleo
 - www.empleo.gob.es
 - C/ Pío Baroja nº 6 28009-Madrid
 - Telf: 913 631 801/2
- Dirección General de Trabajo
 - Paseo de Roma, s/n. Modulo d, 2ª Planta, 06800 Merida, Badajoz
 - Teléfono: 924005258/59/65
- Dirección General de Empleo (Servicio Extremeño Público de Empleo)
 - Junta de Extremadura
 - Paseo de Roma, s/n Modulo c, 3ª planta, 06800 Merida, Badajoz
 - Teléfono: 924003217
- Servicio de Prevención de Riesgos Laborales
 - Diputación Provincial de Cáceres
 - Calle Pintores nº 10 10071- Cáceres
 - Telf: 927 25 56 30
- Administración Tributaria del Estado
 - www.aeat.es
 - Información Tributaria Telf: 901 335 533 / 915 548 770
 - Servicio automático: 901 121 224 / 915 357 326
- Junta de Extremadura
 - Dirección General de Tributos
 - Pº de Roma, s/n, Módulo B, 2ª Planta 06800 Mérida, Badajoz
 - Telf: 924 00 54 99
- Diputación Provincial de Cáceres
 - Portal: <http://dip-caceres.es/temas/recaudacion/index.html>
 - Organismo Autónomo de Recaudación Tributaria
 - <http://www.oargt.dip-caceres.org/ecaucion>
 - Calle Álvaro Lopez Nuñez, s/n 10071, Cáceres
 - Telf: 927 24 87 87
- Junta de Extremadura



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



**DIPUTACIÓN
DE CÁCERES**
Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

- Dirección General de Medio Ambiente
 - Avda. Luis Ramallo, s/n, 06800 Merida, Badajoz
 - Teléfono: 924008401
- Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad:
 - Instituto de la Mujer y para la Igualdad de Oportunidades.
 - C/ Condesa de Venadito nº 34 28027 – Madrid
 - Telf: 914 528 500
- Junta de Extremadura
 - Instituto de la Mujer de Extremadura
 - C/ Adriano, 4, 2ª Planta, 06800 Mérida, Badajoz
 - Teléfono: 924007404
- Servicio de Igualdad y Cooperación Internacional
 - Diputación Provincial de Cáceres
 - Plaza de Santa María s/n. Palacio Provincial 10071, Cáceres
 - Tlf: 927 25 55 90
- Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad:
 - DG Políticas de Apoyo a la Discapacidad.
 - C/ Alcalá nº 37 E 28014 – Madrid
 - Telf: 915 961 000
- Servicio Público de Empleo Estatal.
 - Servicios Centrales
 - c/ Condesa de Venadito nº 9. 28027 – Madrid
 - Telf: 915 859 888 (Servicios Centrales) / 901 119 999 (Atención a las personas) / 901 010 121 (Atención a las empresas)
- Servicio Extremeño Público de Empleo
 - C/ San Salvador, 9- 06800, Mérida. Teléfono:
 - Tlf: 924 02 73 00.
 - E-mail: sg.sexpe@extremaduratrabaja.net



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

ANEXO III

MODELO DE COMPROMISO PARA LA INTEGRACIÓN DE LA SOLVENCIA CON MEDIOS EXTERNOS.

D./Dña con DNI número.....en nombre y representación de la entidad con N.I.F. al objeto de participar en la contratación denominada.....

convocada por la Diputación Provincial de Cáceres:

Y

D./Dña con DNI número.....en nombre y representación de la entidad con N.I.F.

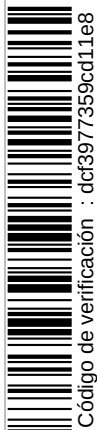
Se comprometen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, a:

- 1 Que la solvencia o medios que pone a disposición la entidad..... a favor de la entidad.....son los siguientes:
 - 1.1 .
 - 1.2 .
 - 1.3 .
 - 1.4 .
- 2 Que durante toda la ejecución del contrato dispondrán efectivamente de la solvencia o medios que se describen en este compromiso.
- 3 Que la disposición efectiva de la solvencia o medios descritos no está sometida a condición o limitación alguna.

Firma electrónica del licitador

Firma electrónica de la otra entidad

DIRIGIDO AL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN



Código de verificación : dcf3977359cd11e8



Área de Hacienda y Administración General
Servicio de Compras y Suministros

ANEXO IV

COMPROMISO DE ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS

(En los casos en que se disponga que todos los licitadores, nacionales y extranjeros, además de acreditar su solvencia o, en su caso clasificación, deban acreditar el compromiso de adscripción de los medios especificados en el pliego, a efectos de la admisión en el procedimiento de adjudicación del contrato)

D./D^a. _____, con DNI/NIE n° _____ en nombre propio o en representación de la empresa _____ con NIF n° _____, adquiere los siguientes compromisos de adscripción de medios para la ejecución del contrato:

1 Compromiso de adscripción de medios personales:

- 1.1 .
- 1.2 .
- 1.3 .
- 1.4 .

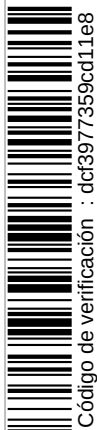
2 Compromiso de adscripción de medios materiales:

- 2.1 .
- 2.2 .
- 2.3 .
- 2.4 .

Estos medios personales y materiales formarán parte de la propuesta presentada por los licitadores y, por lo tanto, del contrato que se firme con el adjudicatario. Por este motivo, deberán ser mantenidos por la empresa adjudicataria durante todo el tiempo de realización de este contrato. Cualquier variación respecto a ellos deberá ser comunicada a esta Administración. Su incumplimiento podrá ser causa de Resolución del contrato (artículo 211.1 f) de la LCSP 9/17) y/o Imposición de penalidades según Anexo I (artículo 192.2 de la LCSP 9/17).

Ha de ser emitida dentro del plazo de presentación de ofertas

Firmado electrónica del declarante



Código de verificación : dcf3977359cd11e8