



## Ayuntamiento de Tolox

---



### PROYECTO PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE HOTEL CERRO HIJAR





# Ayuntamiento de Tolox

---

## INDICE

- A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
  - A1. ANTECEDENTES
  - A2. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO
  - A3. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO
- B.- PLANOS REPRESENTATIVOS DE LA SITUACIÓN
- C.- PLANOS DE DETALLES
- D.- VALORACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO A OCUPAR
- E.- PRESUPUESTO
- F.- PLIEGO DE CONDICIONES DE OBRAS
- G.- PLIEGO DE CONDICIONES CONCESIÓN





# Ayuntamiento de Tolox

---

## A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### A1. ANTECEDENTES

El **Hotel Cerro del Híjar**, originalmente denominado como **Albergue Las Nieves, en Parque Natural Sierra de las Nieves**, fue construido por la entonces Agencia de Medio Ambiente tras el convenio de Cooperación entre la Agencia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Tolox en el año 1991.

Tras la extinción de dicho convenio, por resolución del Consejero de Medio Ambiente el 30 de marzo de 2012, fue cedido al Ayuntamiento de Tolox formando parte del inventario de bienes de este Ayuntamiento. La entrega consistía en el edificio y la depuradora, el resto de bienes materiales eran propiedad de la empresa gestora.

Con fecha 2013 se firma convenio de colaboración para la gestión del Hotel Cerro de Híjar. Llegando a su fin la concesión actual, este Ayuntamiento plantea la licitación pública para la contratación de la explotación del hotel.

### A2. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

En cuanto a la descripción completa del bien inmueble, se trata de un edificio exento de dos plantas. Con una superficie construida según catastro de 1.462 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la tipología del edificio, se trata de una tipología de hacienda andaluza con un gran patio central, y con elementos significativos como el torreón, la cubierta tradicional de teja o el uso del color blanco y albero en sus fachadas.

El edificio se distribuye en:

En planta baja: se ubica el porche, recepción, consejería administración, zona de estar o área polivalente, habitaciones de minusválidos dobles con aseo, enfermería con servicio, cuarto de instalaciones, almacén general, mantenimiento, vestuarios para el personal con aseos, comedor, bar, cocina, despensa, frigoríficos, almacén de lencería y lavandería, aseos de señoras, aseos de caballeros y almacén de limpieza. Sin olvidar el gran patio central.

En planta alta: existen 16 habitaciones dobles, de las cuales cuatro de ellas disponen además de un pequeño salón, y una de estas 4 habitaciones dispone además de torreta-mirador, con acceso al mismo a través de una escalera interior de caracol. Todas estas habitaciones disponen de armario empotrado y cuarto de baño completo, y se accede a todas ellas a través del pasillo circular que rodea al patio central del edificio.

Dispone de piscina con jardines y espacios apergolados con vistas panorámicas al paraje natural, además de zona de aparcamiento en el acceso al recinto.

Tiene acceso desde el Carril del Chaparral/ de Tolox a Golondrina, el cual es terrizo para acceder al parque natural Sierra de las Nieves:

a) Ubicación: Polígono 1 Parcela 365, paraje Caulia.

b) Superficie: 138.467,00 m<sup>2</sup>;





## Ayuntamiento de Tolox

---

- d) Título de adquisición: Posesión Inmemorial, no consta;
- e) Frutos y rentas: No Consta;
- f) Cargas o gravámenes: No consta;
- g) Destino del bien: HOTEL CERRO DEL HIJAR
- h) Referencia catastral: 29090A001005070000HD.

La adecuación a las necesidades y las características de su situación hacen de este bien demanial un Edificio idóneo para destinarlo a HOTEL DE TURISMO RURAL. Se considera que la celebración del contrato es necesaria e idónea para los intereses municipales debido a que es necesario la conservación y mantenimiento del edificio en cuestión para satisfacer el uso al que está destinado, considerando como procedimiento de contratación adecuado, la concesión administrativa.

### A3. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO

El objeto del presente Proyecto es el de otorgar el uso privativo del Hotel Cerro de Híjar mediante adjudicación por procedimiento abierto.

El inmueble se encuentra totalmente finalizado apto para su uso. No obstante, ha sufrido un deterioro propio de los años transcurridos y de la falta de mantenimiento, que hace que a día de hoy necesite de actuaciones que mejoren sus instalaciones. Es por ello que en esta licitación, se exija a la empresa adjudicataria un **Plan de Mejora de las Instalaciones**, que permita la reapertura del mismo con las óptimas condiciones.

La empresa adjudicataria deberá asumir todas las tareas relacionadas con el **mantenimiento del inmueble y de sus instalaciones, incluyendo acometidas y conducciones al mismo**. Para ello deberá seguirse un Plan de Mantenimiento del Hotel, que se exigirá a la empresa adjudicataria según el pliego de prescripciones técnicas.





# Ayuntamiento de Tolox

---

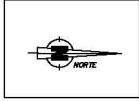
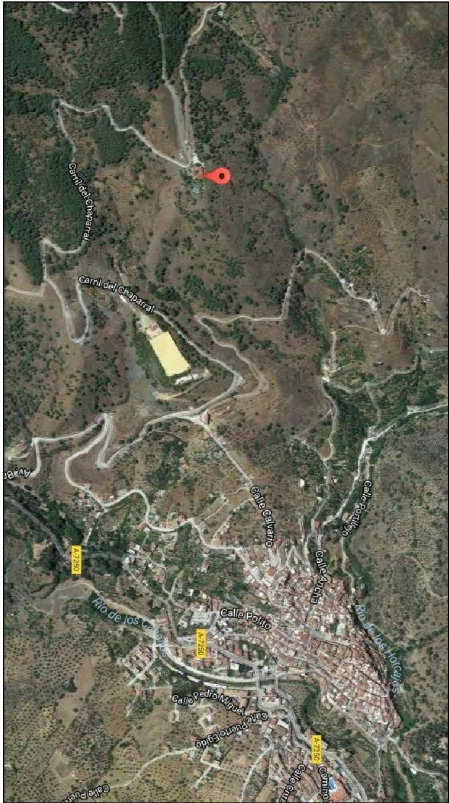
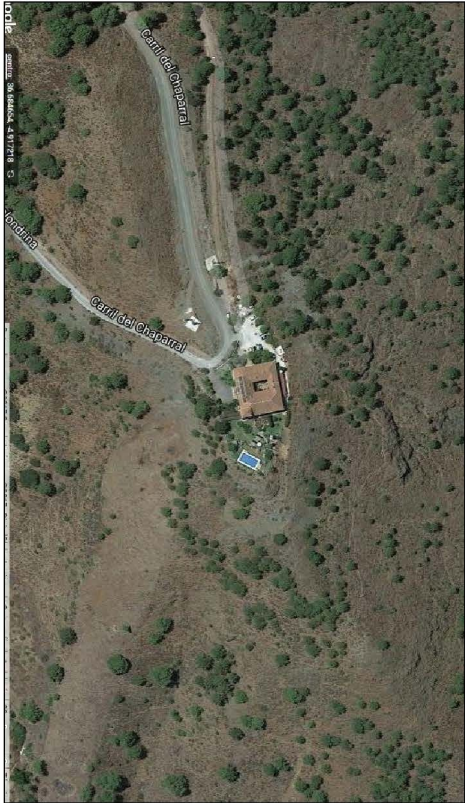
## B.- PLANOS REPRESENTATIVOS DE LA SITUACIÓN





# Ayuntamiento de Tolox

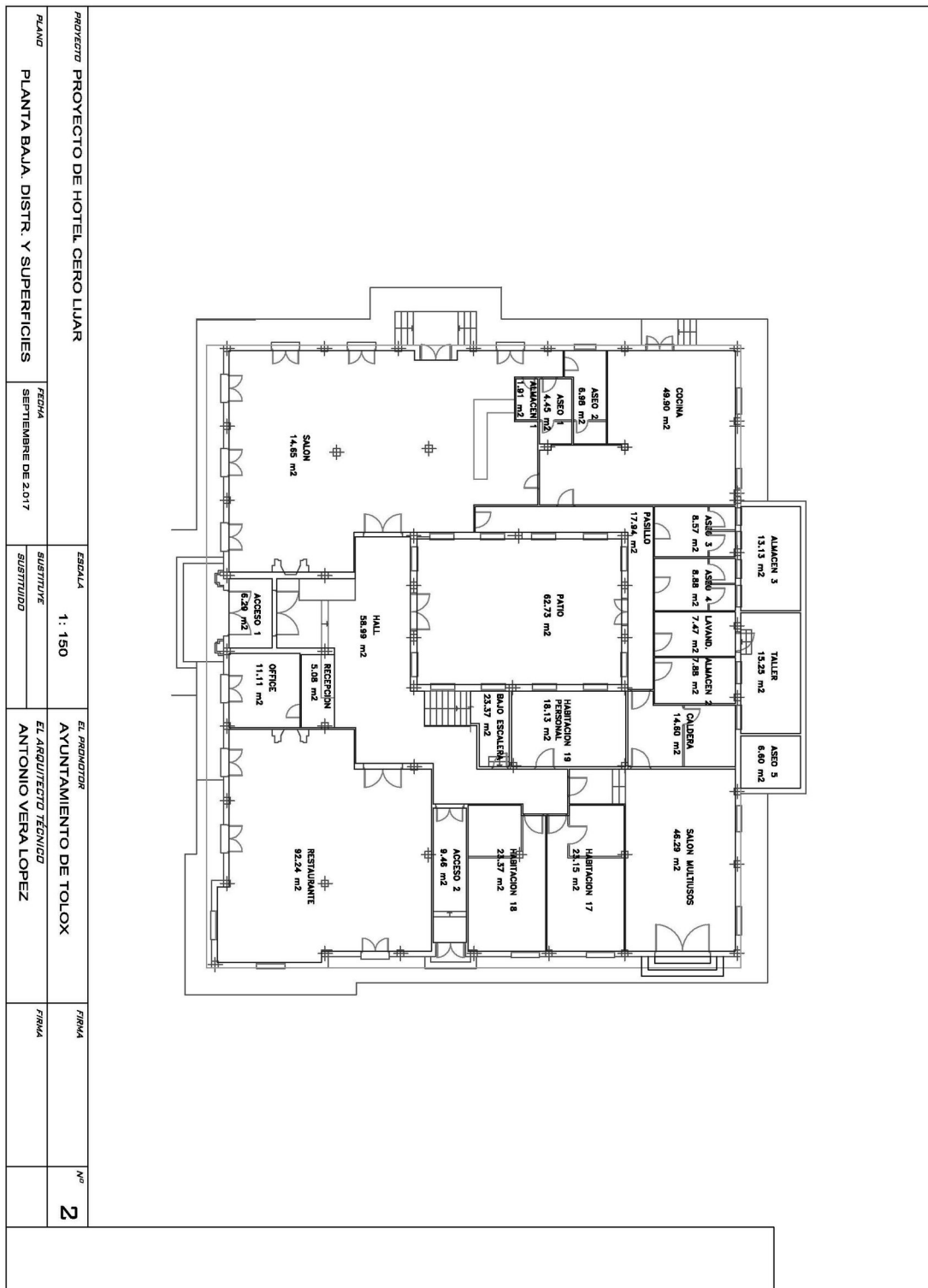
<b>PROYECTO</b> PROYECTO DE HOTEL CERO LUAR	<b>FECHA</b> SEPTIEMBRE DE 2017	<b>ESCALA</b> VARIAS	<b>EL PROMOTOR</b> AYUNTAMIENTO DE TOLOX	<b>FIRMA</b>	<b>Nº</b> 1
<b>PLANO</b> SITUACION Y EMPLAZAMIENTO		<b>SUBTIPO</b> SITUACION	<b>EL ARQUITECTO TÉCNICO</b> ANTONIO VERA LOPEZ	<b>FIRMA</b>	





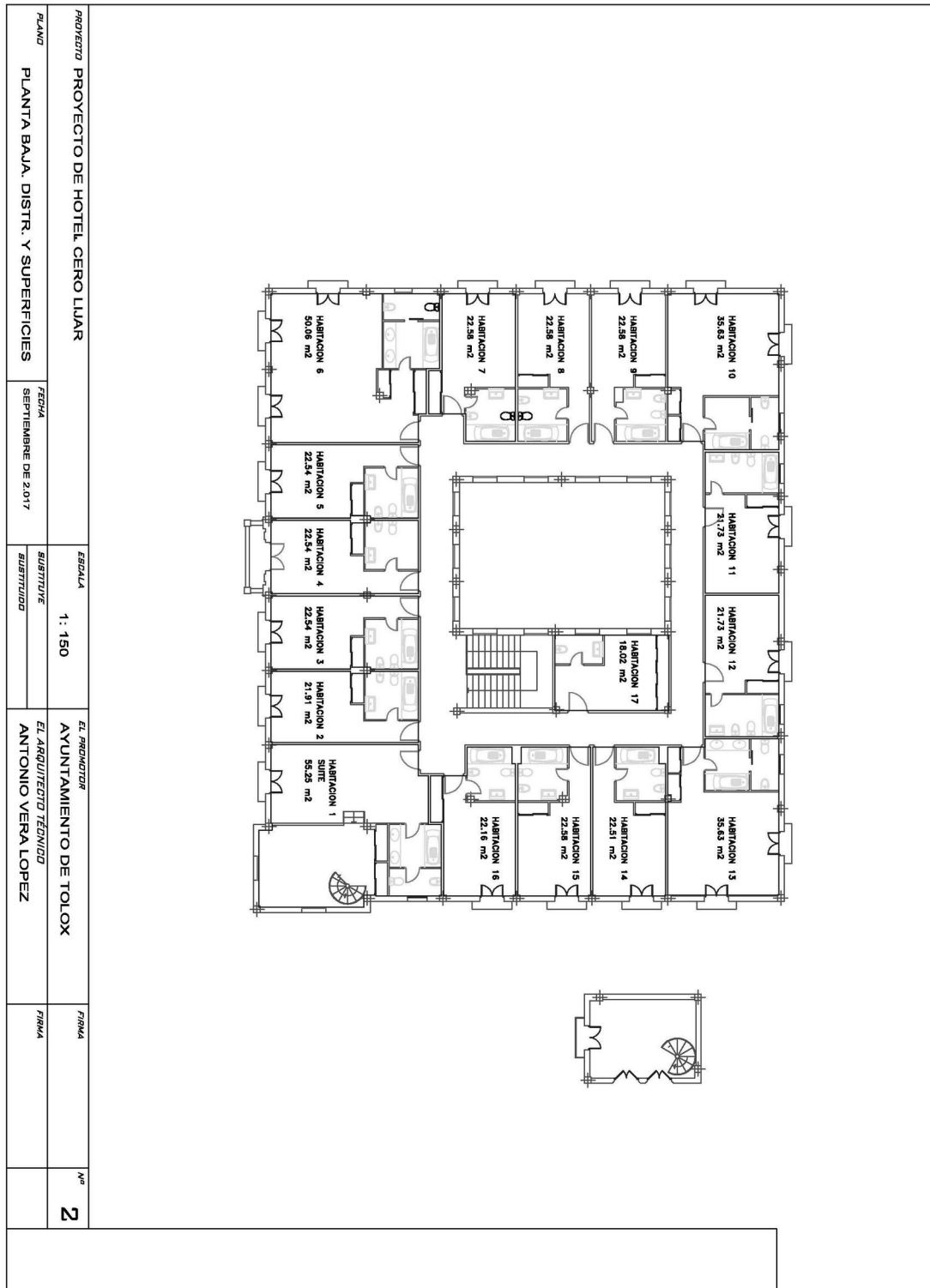


# Ayuntamiento de Tolox





# Ayuntamiento de Tolox







## Ayuntamiento de Tolox

---

### C.- PLANOS DE DETALLES

No es necesario ningún tipo de planos de detalles, el Edificio contiene todo lo necesario para ser utilizado.





## Ayuntamiento de Tolox

---

### D.- VALORACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO A OCUPAR

Previo reconocimiento y estudio del bien, y en consideración a los precios actuales en el mercado y demás circunstancias que concurren en ellos, entre las que cabe destacar:

- a) Suelo (calificación, etc.): Diseminado.
- b) Muebles: No Evaluables, por su escaso valor.

A la vista de las características, ubicación y estado de conservación, y teniendo en cuenta los precios de mercado, el valor en venta de la zona que se contrata, todo el edificio, del bien inmueble HOTEL RURAL CERRO DEL HIJAR, en valor Catastral es de **658.329,31 euros**, por lo que se estima que el canon de la concesión administrativa puede estimarse en **12.000,00 euros año, es igual a 1.000,00 € mensuales.**





## Ayuntamiento de Tolox

---

### E.- PRESUPUESTO

No es necesario ningún tipo de presupuesto, el Edificio contiene todo lo necesario para ser utilizado.

### F.- PLIEGO DE CONDICIONES DE OBRAS





## Ayuntamiento de Tolox

---

No es necesario ningún tipo de pliego, al no ser necesarias obras de acondicionamiento, el Edificio contiene todo lo necesario para ser utilizado.

### **G.- PLIEGO DE CONDICIONES CONCESIÓN.**

**(Conforme al Pliego de Prescripciones Técnicas (Cód. Validación:**





## Ayuntamiento de Tolox

---

**3C7TGTJYPL9NY5YACPCAMHM2D) y al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (Cód. Validación: 4WD5CN7CWSF6MRZM9MQ3X6KEP).**

