

**MEMORIA SOBRE LA CASA PALACIO DE MENGÍBAR
DEL AYUNTAMIENTO DE MENGÍBAR PARA LA LICITACIÓN DE LA
ZONA ANTERIORMENTE DEDICADA A SERVICIOS HOSTELEROS**

Mengibar, 4 de OCTUBRE de 2018



1. PRESENTACIÓN-RESUMEN

El Excmo. Ayuntamiento de Mengibar informó a la ciudadanía, a finales de 2017, de que había culminado uno de los principales proyectos puestos en marcha por el equipo de Gobierno y un auténtico hito para la historia del municipio: la adquisición, por parte de la Administración local, de la Casa Palacio de Mengibar.

La Casa Palacio es uno de los edificios más emblemáticos de la ciudad. Su relevancia no estriba de manera exclusiva en que la historia del inmueble está estrechamente relacionada y vinculada con la del pueblo y sus vecinos, sino que, además, hay numerosos aspectos que han llevado al equipo de Gobierno mengibareño a aprovechar la posibilidad de adquirirlo para que, por primera vez, pase a ser propiedad enteramente municipal. La operación se ha realizado como inversión municipal para evitar el deterioro de la infraestructura (cuya titularidad se encontraba en concurso de acreedores) y poder revitalizarla para generar para el municipio, así, riqueza tanto patrimonial como económica.

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3DI4 | Fecha | 04/10/2018 14:33:38 |
| Normativa | Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica | | |
| Firmante | JUAN BRAVO SOSA | | |
| Url de verificación | https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3D | Página | 1/12 |



El montante de la operación de compra ha ascendido en torno a los 2,8 millones de euros, una cantidad perfectamente asumible para este Ayuntamiento, dada la buena situación económico-financiera de las arcas municipales.

Sobre esta importante adquisición, públicamente hemos destacado:

“Por primera vez en la larga y rica historia de este representativo edificio, la Casa Palacio será de los vecinos de Mengíbar, y la adquisición de la Casa Palacio servirá para que el inmueble se ponga en valor desde las perspectivas históricas, culturales, turísticas y de generación de riqueza para el municipio”, ya que su recuperación se traducirá en nuevos puestos de trabajo.

“El equipo de Gobierno de Mengíbar entiende que se ha dado una situación propicia para que, por primera vez en ocho siglos de historia, este importante edificio sea de los vecinos mengibareños, con todo lo que ello significa patrimonial, histórica y sentimentalmente”.

Además, tras conseguir la titularidad municipal, el Ayuntamiento pretende que la Casa Palacio acoja en una parte del edificio el futuro Centro de Interpretación de Ilturgi.

Igualmente, y dadas las características del inmueble, que hasta su cierre era un hotel de cuatro estrellas, el Ayuntamiento planteó desde el principio la posible licitación de explotación del espacio que anteriormente se dedicada a servicios hosteleros a través de un contrato que refleje posibilidades de uso de zonas comunes por parte del Ayuntamiento de Mengíbar para celebrar actos públicos de interés para la ciudadanía.

Un edificio emblemático

La Casa Palacio se encuentra ubicada en la zona central del conjunto Histórico-Artístico, junto a la Torre del Homenaje (ss. XIII-XIV), la iglesia parroquial de San Pedro Apóstol (ss. XIII-XVI), y el Ayuntamiento de Mengíbar. La entrada principal del inmueble da a la Plaza de la Constitución, mientras que el resto de la fachada da a la Calle Real, arteria principal de Mengíbar.

A mediados de 2008, y tras una profunda restauración del edificio, la Casa Palacio abrió sus puertas como un complejo hotelero de 56 habitaciones, spa, restaurante y salones de celebraciones. Sin embargo, en 2016 cerró sus puertas tras varios vaivenes en la gestión.

Desde el cierre del Hotel Palacio y durante la situación de concurso de acreedores hasta la adquisición municipal, el inmueble ha sufrido deterioro patrimonial, así como diversos robos en el interior de las instalaciones. A finales de 2017 y principios de 2018, el

| | | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|---|
| Código Seguro de Verificación | IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3DI4 | Fecha | 04/10/2018 14:33:38 |  |
| Normativa | Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica | | | |
| Firmante | JUAN BRAVO SOSA | | | |
| Url de verificación | https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3D | Página | 2/12 | |

Ayuntamiento realizó diversos trabajos de arreglo básicos para poder realizar actos de interés general (visitas guiadas, congresos, charlas, presentaciones, etc.).

2. BREVE APROXIMACIÓN HISTÓRICA DEL INMUEBLE

La larga y rica singladura histórica de la Casa Palacio es clave para entender el paso del tiempo sobre lo que hoy es Mengíbar, así como también para comprender parte del interés que mueve la operación de adquisición.

Con ocho siglos de historia a sus espaldas, los cimientos sobre los que se asienta el edificio evocan las épocas de la Iliturgi romana, visigoda, islámica y, finalmente, cristiana, tras la conquista de Mengíbar por las tropas del rey Fernando III, 'el Santo', al mando de Alvar Pérez de Castro en 1240. En esa época (de la que se conservan tres arcos), el Palacio miraba hacia la torre árabe al que está adosado.

A pesar de la relevancia para la Villa de Mengíbar que ha tenido la Casa de Palacio, nunca ha podido ser de propiedad municipal. Durante estos siglos, el inmueble ha sido posesión de diversas familias: Sotomayor (en 1663, siendo propietaria del inmueble Constanza Díaz de Sotomayor, el complejo es reformado completamente orientando su estructura hacia la posición actual), Barrionuevo, Messia, Ponce de León, Osorio Moscoso y De la Chica Cassinello.

Si desde siempre ha sido una construcción más que ilustre para el patrimonio mengibareño, su papel en la Guerra de la Independencia española es esencial, ya que fue cuartel general de Teodoro Reding (indudable héroe de la contienda) desde el 14 de julio de 1808, un día después de que las tropas galas entrasen a Mengíbar para, posteriormente, huir a la otra orilla del Guadalquivir al entrar el frente español.

Dos días después, de madrugada, se libró una nueva batalla entre patrios e invasores, conocida como la Acción de Mengíbar. Los franceses tuvieron que escapar hasta Bailén, por lo que en Mengíbar, con cuartel del general Reding en la Casa Palacio, se celebró la primera derrota de los galos napoleónicos. De ahí que el rey Fernando VII concediese la denominada 'Cruz de Mengíbar' a los que participaron en tan exitosa acción.

El recinto palaciego ha recibido otras importantes e insignes visitas, como la de Alfonso XIII (en 1916, por la inauguración de la pionera central hidroeléctrica construida por Mengemor en el río Guadalquivir) o la del presidente de la República Española Niceto Alcalá Zamora en 1932.

A mediados de 2008, y tras una profunda restauración del edificio, la Casa Palacio abrió sus puertas como un complejo hotelero de 56 habitaciones, restaurante y salones de

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3DI4 | Fecha | 04/10/2018 14:33:38 |
| Normativa | Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica | | |
| Firmante | JUAN BRAVO SOSA | | |
| Url de verificación | https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3D14 | Página | 3/12 |



celebraciones. Sin embargo, el año 2017 cerró sus puertas tras varios vaivenes en la gestión.

3. POSESIÓN DE LA COLECCIÓN DE LA CHICA

La Casa Palacio acoge la importante y trascendental recopilación de piezas arqueológicas denominada Colección De la Chica, que incluye inscripciones, relieves, frisos, frontones y esculturas pertenecientes a la historia de Mengíbar.

Entre otras, se encuentra la inscripción dedicada a Tiberio Sempronio Graco, de enorme interés histórico por tratarse de una de las más antiguas de España, cuya traducción es 'El pueblo de Iliturgi a Tiberio Sempronio Graco, su fundador'.

Esta pieza, al igual que el resto de la Colección De La Chica, es clave para conocer, comprender, analizar y estudiar la historia de Mengíbar.

4. PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MENGÍBAR

El equipo de Gobierno del Ayuntamiento de Mengíbar analizó concienzudamente, y durante meses, la viabilidad de la operación de adquisición del inmueble para que pase a propiedad municipal.

Las conclusiones a las que se llegó tras un arduo trabajo de análisis de las posibilidades existentes para dar salida a la situación que padece la Casa Palacio invitan al Gobierno mengibareño la realización de dicha compra.

Tanto por su valor histórico patrimonial, la titularidad municipal serviría para velar, con las máximas garantías y transparencias existentes, del buen mantenimiento y conservación de la Casa Palacio. Es un hecho empírico, palpable en los últimos tiempos, que el sucesivo traspaso de la propiedad del inmueble no ha servido si no para ahondar drásticamente en el deterioro del mismo. Se trata de algo que hay que lamentar, puesto que cada merma patrimonial es también una pérdida en la riqueza histórica del pueblo.

Además, la intención de los responsables del Ayuntamiento de Mengíbar es que, una vez se logre la titularidad municipal, la Casa Palacio acoja el Centro de Interpretación de Iliturgi, ya que en la actualidad, la Administración local tiene un convenio con la Universidad de Jaén para la realización de una campaña de sondeos arqueológicos en el oppidum ibero-romano de Iliturgi en el paraje conocido como Cerro de Maquiz. Este centro también albergará piezas de la citada Colección De la Chica.

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3DI4 | Fecha | 04/10/2018 14:33:38 |
| Normativa | Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica | | |
| Firmante | JUAN BRAVO SOSA | | |
| Url de verificación | https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3D | Página | 4/12 |



5. SITUACIÓN ACTUAL

La Casa Palacio fue adquirida por el Ayuntamiento de Mengíbar a finales de 2017. Se encuentra ubicada en la zona central del conjunto Histórico-Artístico, junto a la Torre del Homenaje (ss. XIII-XIV), la iglesia parroquial de San Pedro Apóstol (ss. XIII-XVI), y el Ayuntamiento de Mengíbar (s. XVI). La entrada principal del inmueble da a la Plaza de la Constitución, mientras que el resto de la fachada da a la Calle Real, arteria principal de Mengíbar.

Desde el cierre del Hotel Palacio y durante la situación de concurso de acreedores, el inmueble sufrió un notable deterioro patrimonial, así como diversos robos en el interior de las instalaciones. Éstos provocaron que la entrada al público por la calle Real fuese tapiada y que durante meses haya habido vigilantes de seguridad en el recinto para evitar nuevas sustracciones.

A finales de 2017 y principios de 2018, el Ayuntamiento realizó diversos trabajos de arreglo básicos para poder realizar actos de interés general en las zonas comunes (patio de la entrada, patios interiores, salones de celebraciones, caballerizas), tales como visitas guiadas, congresos, conciertos, charlas, presentaciones, sesiones institucionales y de centros educativos, así como actividades de dinamización para la juventud local, entre otros, que tan buena acogida ciudadana han obtenido durante los primeros meses de posesión municipal.

6. OBJETIVOS GENERALES DE LA ADQUISICIÓN POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO DE MENGÍBAR DE LA PROPIEDAD DE LA CASA PALACIO

Como se ha reseñado en los puntos anteriores, el Ayuntamiento adquirió el edificio por varios motivos: el primero, por razones patrimoniales, puesto que el edificio tiene valor histórico-arquitectónico en sí mismo, a lo que hay que sumarle la estratégica ubicación que posee. Pero, además, la compra incluyó también numerosas piezas de la Colección De la Chica, de incalculable trascendencia arqueológica y, por tanto, ostentan un interés cardinal en la historia y cultura local, tanto para la conservación así como para la puesta en valor de las mismas.

Aprovechando el emplazamiento, se planteó crear y ubicar en una parte del inmueble el futuro Centro de Interpretación de Ilturgi, concretamente en lo que con anterioridad ocupaba el aparcamiento situado debajo del patio de la entrada principal al inmueble, que tiene una doble entrada: una por la calle Real (que sería la principal) y otro acceso desde unas escaleras que dan al propio patio principal por el que se entra desde la Plaza de la Constitución. Actualmente, el proyecto se encuentra en fase de redacción y se prevé que sea una realidad en el menor tiempo posible.

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3DI4 | Fecha | 04/10/2018 14:33:38 |
| Normativa | Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica | | |
| Firmante | JUAN BRAVO SOSA | | |
| Url de verificación | https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3D | Página | 5/12 |



Otra de las razones de la adquisición era el ofrecimiento a la ciudadanía mengibareña, a través de su Ayuntamiento, de las posibilidades de uso de zonas comunes del edificio para la celebración de actividades públicas en un marco incomparable ubicado en una situación muy céntrica, cerca de negocios hosteleros, lo que también sirve para reforzar el sector servicios de la zona y, por tanto, para incrementar el impacto económico del lugar.

Finalmente, también se adquirió con la visión de una futura licitación de espacios del inmueble para la generación de empleos y servicios a Mengíbar, tal y como se amplía en el siguiente punto de la presente memoria.

7. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA LICITACIÓN DE LA ZONA ANTERIORMENTE DEDICADA A SERVICIOS HOSTELEROS

Aprovechando las características concretas y específicas de las diversas zonas del inmueble de la Casa Palacio, concretamente las de los espacios que hasta la entrada en concurso de acreedores de la propiedad se dedicaron a los servicios hosteleros (hospedaje y restauración), el Ayuntamiento de Mengíbar previó la futura licitación de estos espacios.

Sacar a concurso público parte del inmueble obedece a varios objetivos por parte de la Administración local. En primer lugar, el Ayuntamiento persigue la generación de empleo en el municipio. Y puesto que el Consistorio carece de competencias para la gestión y/o explotación directa de servicios hoteleros u hosteleros y/o relacionados, que es para lo que está adaptada parte de la propiedad, se plantea que ésta se licite para la explotación a través de un tercero.

Pero, además, el desarrollo de una actividad económica del sector servicios (de alojamiento y restauración) en parte de la Casa Palacio tiene una doble vertiente: a la generación de empleo (directo, entre los empleados de la entidad que se adjudicase la presente licitación, así como indirecto, entre los proveedores de ésta) hay que añadir el impacto positivo que supondría para el tejido económico mengibareño, puesto que de la reapertura se podrían beneficiar otros negocios del municipio dedicados a actividades complementarias que pueden incrementar su clientela tanto por parte de la entidad que se adjudique la licitación reseñada como de los propios clientes de ésta.

Igualmente, hay que destacar que la explotación planteada servirá para incrementar la oferta del sector servicios, lo que también reforzaría el impacto socioeconómico en Mengíbar de la adquisición y puesta en valor de la Casa Palacio.

Eso sí, tal y como se detalla en las condiciones de la licitación, la Administración mengibareña velará intensamente que, en cualquiera de los casos, se garantice el correcto y adecuado mantenimiento y conservación de las piezas de la Colección de la Chica, que seguirán a disposición de la ciudadanía mengibareña.

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3DI4 | Fecha | 04/10/2018 14:33:38 |
| Normativa | Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica | | |
| Firmante | JUAN BRAVO SOSA | | |
| Url de verificación | https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3D | Página | 6/12 |



Asimismo, la licitación contempla opciones de uso prioritario de zonas comunes por parte de la Administración local para la celebración de actos de interés general (actividades institucionales, visitas guiadas y actividades culturales y turísticas) de los que se informarán con suficiente anterioridad a la adjudicataria.

8. REDUCCIÓN DE LA CUOTA DEL ARRENDAMIENTO POR LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES DE INTERÉS GENERAL Y EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES DE MEJORA EN EL EDIFICIO.

De acuerdo con los informes de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Mengíbar, fechados en septiembre de 2018 y anexo en la documentación de la presente licitación, la estimación de la renta que correspondería a una cesión por 15 años de la parte del inmueble que sale a licitación es de 1.685.812,43 euros, por lo que la renta mensual a abonar sería de 9.365,62 euros/mes.

Además, y tal y como se ha reseñado en los apartados anteriores de la presente memoria, este Ayuntamiento contempla el uso municipal del edificio a través de una serie de actividades de interés municipal, cuya valoración económica ha sido cuantificada por un informe técnico del arquitecto técnico municipal, fechado en abril de 2018 y anexo en la documentación de la presente licitación, que especifica que el montante por visitas guiadas por el edificio, por el uso del salón y comedor, patios superior e inferior, termas calientes y habitaciones hoteleras para dar servicio a actividades y eventos organizados por la Administración local asciende hasta los 2.850,00 euros/mes, que se restarían por uso de actividades sociales a la estimación del importe de renta mensual, quedándose una renta inicial de licitación de 6.515,62.

Siendo conscientes de que el desuso durante el periodo cerrado del inmueble ha perjudicado notablemente el estado del mismo, y a tenor de las indicaciones señaladas por los servicios técnicos del Ayuntamiento, las “obras necesarias para un correcto funcionamiento del edificio” (informe ‘Descripción del bien. Obras necesarias para la puesta en marcha de la Casa Palacio’, fechado en septiembre de 2018) ascienden a 98.164,92 euros, y junto con otras obras de mejora e inversiones, que ascienden a 304.969,30 euros, sumando un total de 403.134,22 euros, Lo que supondría una reducción de 2.239,63 euros mensuales que serán descontados del presupuesto base de licitación a partir del mes 35 de vigencia del contrato.

9. DISTRIBUCIÓN TEMPORAL DE LA RENTA RESULTANTE TRAS LA LICITACIÓN PARA EL PERIODO DE PUESTA EN MARCHA DE LA EXPLOTACIÓN

Dado que las inversiones se han de realizar en los 34 primeros meses de vigencia del contrato, tanto las inversiones como los gastos de mantenimiento y mejora, y en aras de

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3DI4 | Fecha | 04/10/2018 14:33:38 |
| Normativa | Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica | | |
| Firmante | JUAN BRAVO SOSA | | |
| Url de verificación | https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3D14 | Página | 7/12 |



facilitar la puesta en marcha de la actividad por parte del adjudicatario, se propone un periodo de carencia de 10 meses hasta el pleno funcionamiento del inmueble, con el fin de contribuir al desarrollo de las acciones previstas, junto con los objetivos de la presente licitación, referidos en los apartados anteriores.

Además, y para continuar promoviendo las intenciones de generación de riqueza, empleo y servicios para el municipio que persigue esta licitación, también se ofrecen las siguientes facilidades para los comienzos de la actividad económica:

Sobre la renta final mensual (descontado el importe por actividades de fines sociales de interés general), concluidos los 10 primeros meses de carencia, los 12 meses siguientes tendrán un descuento del 70% de la renta mensual inicial de licitación, es decir, de los 6.515,62 euros quedarían 1.954,69 euros mensuales; los 12 meses posteriores, habrá un descuento del 50%, quedando 3.257,81 euros mensuales, y los 146 meses restantes, se abonará una renta mensual que se incrementará proporcionalmente en lo dejado de percibir por el Ayuntamiento durante los tres primeros años de la licitación (4.843,34 euros mensuales).

La renta no será objeto de actualización durante la vigencia del contrato.

10. GARANTÍA DEL DESARROLLO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA LICITACIÓN

El Ayuntamiento de Mengíbar garantizará mediante los mecanismos descritos en las características de la documentación de la actual licitación y cuantos otros existan en el ordenamiento jurídico vigente que se cumplen con los requisitos y características descritas en la licitación.

11. NOTA SOBRE LOS CANTIDADES REFERENCIADAS.

Las cantidades económicas indicadas en la presente memoria se refieren a precios sin reflejar el impuesto sobre el valor añadido (IVA).

12. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

La adjudicación del contrato de arrendamiento se realizará por **CONCURSO**, por concurrir la causa prevista en el artículo 37.2 c) y d) de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, ya que, se supedita la adjudicación a la coparticipación de la Entidad Local en el uso del bien para la realización de actividades públicas compatibles con el destino del mismo y se valoran específicamente características técnicas y económicas, como la organización, cualificación y experiencia del personal adscrito al contrato.

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3DI4 | Fecha | 04/10/2018 14:33:38 |
| Normativa | Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica | | |
| Firmante | JUAN BRAVO SOSA | | |
| Url de verificación | https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3D | Página | 8/12 |



El procedimiento de adjudicación se realizará ordinariamente utilizando el procedimiento **ABIERTO** que se tramitará con arreglo a las normas generales establecidas en las Secciones 1ª y 2ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la LCSP con carácter general, y por sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo.

13. CALIFICACIÓN DEL CONTRATO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, (en adelante LCSP), estamos ante un contrato privado de arrendamiento.

14. DURACIÓN DEL CONTRATO.

La duración del contrato de arrendamiento será de 15 años.

15. GARANTIA PROVISIONAL.

Los licitadores deberán constituir una garantía provisional por importe de 1.563,75 euros, ya que, teniendo en cuenta las características de contrato se considera necesario por cuestiones de interés público la exigencia de dicha garantía, que responderá del mantenimiento de las ofertas hasta la perfección del contrato.

16. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una PLURALIDAD DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN en base a la mejor relación calidad-precio que se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos.

Las proposiciones se puntuarán hasta un máximo de 100 puntos, conforme a los criterios de valoración y puntuación siguientes:

1. Oferta económica: (40 puntos)

La oferta económica se valorará con un máximo de 40 puntos distribuidos de la siguiente forma.

La valoración se realizará asignando la máxima puntuación al precio máximo ofertado, puntuándose las restantes ofertas de forma proporcional según la siguiente fórmula:

Puntuación de la oferta X = $\frac{\text{Canon ofertado}}{\text{Mayor canon ofertado}} * 40$

Mayor canon ofertado

2 Propuesta Técnica: (25 puntos)

Se valorará con un máximo de 25 puntos la propuesta técnica de gestión presentada por el licitador. Dicha puntuación se distribuye de la siguiente forma:

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3DI4 | Fecha | 04/10/2018 14:33:38 |
| Normativa | Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica | | |
| Firmante | JUAN BRAVO SOSA | | |
| Url de verificación | https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3D | Página | 9/12 |



- Plan de gestión y explotación del Hotel: 7,5 puntos

Se valorará hasta un máximo de 7,5 puntos el plan de explotación de los licitadores en atención a la naturaleza de la oferta presentada. En especial se tendrá en cuenta para la valoración de el plan de explotación, los siguientes aspectos: periodos de apertura del hotel, servicios propuestos, calidad de los servicios etc..

- Plan de promoción y comercialización de Casa Palacio: 7,5 puntos.

Se valorará hasta un máximo de 7,5 puntos el contenido del plan presentado por los licitadores atendiendo a la cantidad y calidad de las acciones de marketing propuestas y demás aspectos presentados: actuaciones previstas para dar a conocer el Hotel a nivel nacional e internacional entre clientes y empresas de la industria hotelera, y en particular en el segmento de clientes de Hoteles de similar categoría y superiores.

Se valorará especialmente que la licitadora disponga de un sistema de reservas propio que potencie las reservas a través de la página web del hotel. Asimismo, se valorará la singularidad y tratamiento diferenciado que se procure al hotel en las acciones de promoción y comercialización que se presenten.

- Plan de inversiones: 5 puntos.

Se valorará hasta un máximo de 5 puntos la presentación de un plan de inversiones adicional a las obras establecidas como obligatorias en el PPT, con el objetivo de garantizar la adecuación, modernización y mejora de las instalaciones de Casa Palacio a lo largo de toda la vigencia del contrato.

Para la valoración de este apartado se tendrá en cuenta el importe total destinado a inversiones, la coherencia del plan de inversiones con el plan de gestión y explotación que presenten los licitadores para el Hotel.

- Plan de mantenimiento: 3 puntos.

Se valorará hasta un máximo de 3 puntos el contenido del plan presentada, en atención a la idoneidad de la planificación de las acciones proyectivas, preventivas y correctivas, así como el proceso funcional, la relación de inversiones de reposición y reparaciones, los requisitos de calidad, etc.

- Plan de etapas obras e inversiones obligatorias e inversiones adicionales ofertadas: 2 puntos.

Se valorará hasta un máximo de 2 puntos el plan de etapas presentado por el licitador sobre la planificación en la ejecución de las obras establecidas en el PPT y las ofertadas por el licitador. El Plan tendrá en cuenta el plazo máximo establecido en el PPT para la realización de las obras.

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3DI4 | Fecha | 04/10/2018 14:33:38 |
| Normativa | Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica | | |
| Firmante | JUAN BRAVO SOSA | | |
| Url de verificación | https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3D | Página | 10/12 |



3 La cualificación y experiencia del personal adscrito al contrato que vaya a ejecutar el mismo, siempre que supere lo establecido como requisito de solvencia: 15 puntos.

Se valorará con un máximo de 15 puntos distribuidos de la siguiente forma:

- a) Por la adscripción al contrato de personal con experiencia demostrable de 1 a 10 años en la dirección, gestión o administración de hoteles con categoría de 3 o más estrellas: 5 puntos.
- b) Por la adscripción al contrato de personal con experiencia demostrable de 11 a 20 años en la dirección, gestión o administración de hoteles con categoría de 3 o más estrellas: 10 puntos.
- c) Por la adscripción al contrato de personal con experiencia demostrable de más de 21 años en la dirección, gestión o administración de hoteles con categoría de 3 o más estrellas: 15 puntos.

4 Contratación de un mayor número de personas para la ejecución del contrato. 20 puntos

Se valorará la creación de empleo y mantenimiento del mismo durante todo el plazo de duración del contrato: Hasta un máximo de 20 puntos.

- a) Por la creación de 1 a 10 puestos de trabajo a jornada completa: 5 puntos.
- b) Por la creación de 11 a 15 puestos de trabajo a jornada completa: 10 puntos.
- c) Por la creación de 16 a 20 puestos de trabajo a jornada completa: 15 puntos.
- d) Por la creación de más de 20 puestos de trabajo a jornada completa: 20 puntos.

17. CONDICIONES DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA, Y TÉCNICA O PROFESIONAL.

- **Solvencia económica y financiera:** Justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesiones vigente hasta el fin del plazo de presentación de ofertas, por importe igual o superior al valor estimado del contrato.

- **Solvencia técnica o profesional:**

a) Relación de los principales servicios efectuados en los tres últimos años en la gestión hotelera, de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, cuyo importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70 por ciento de la anualidad media del contrato. Se entenderá que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del presente contrato, cuando el mismo tenga por objeto la gestión de al menos 1 hotel en la categoría de 3, 4 o 5 estrellas.

b) Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa, y en particular del responsable o responsables de la ejecución del contrato, y en particular,

| | | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|---|
| Código Seguro de Verificación | IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3DI4 | Fecha | 04/10/2018 14:33:38 |  |
| Normativa | Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica | | | |
| Firmante | JUAN BRAVO SOSA | | | |
| Url de verificación | https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3D | Página | 11/12 | |

del responsable o responsables de la ejecución del contrato, así como de los técnicos encargados de la misma, siempre que no se evalúen como criterio de adjudicación. Se exigirá al menos Licenciatura o Grado en ADE, Económicas, Turismo, Técnico Superior en gestión de alojamientos turísticos o similares.

EL ALCALDE

(DOC. FIRMADO ELECTRONICAMENTE)

| | | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|---|
| Código Seguro de Verificación | IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3DI4 | Fecha | 04/10/2018 14:33:38 |  |
| Normativa | Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica | | | |
| Firmante | JUAN BRAVO SOSA | | | |
| Url de verificación | https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV6VELHIF4BJR3BMYA5QKQ3D | Página | 12/12 | |