



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE LOS SERVICIOS DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN PARA HOSPEDAJE EN EL ÁMBITO RURAL DE LA CASA PALACIO “HAZA DE LA CONCEPCIÓN” EN MALPARTIDA DE PLASENCIA, PARA SU ADJUDICACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, UTILIZANDO VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EN BASE A LA MEJOR RELACIÓN CALIDAD-PRECIO (EXPT. 20/2024 CS PA SARA).

1.- OBJETO.

2.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO E INSTALACIONES OBJETO DEL CONTRATO.

- 2.1. Introducción
- 2.2. Titularidad
- 2.3. Casa Palacio “Haza de la Concepción”
- 2.4. Instalaciones de la Casa Palacio
- 2.5. Documentación gráfica

3- CONDICIONES DE MANTENIMIENTO.

- 3.1. Introducción
- 3.2. Ámbito de aplicación.
- 3.3. Mantenimiento a llevar a cabo por la Diputación Provincial de Cáceres
- 3.4. Mantenimiento a llevar a cabo por el explotador
- 3.5. Requerimientos del explotador en relación con el mantenimiento
- 3.6. Pagos correspondientes al mantenimiento.
- 3.7. Consumo de agua
- 3.8. Otros

4.- CONDICIONES DE USO.

- 4.1. Puesta en uso de la Casa Palacio
- 4.2. Plan de autoprotección
- 4.3. Evaluación de riesgos laborales
- 4.4. Inspecciones reglamentarias
- 4.5. Reformas y cambios de uso.

5.- ELEMENTOS Y ENSERES A APORTAR POR EL EXPLOTADOR.

6.- MODELOS E IDENTIFICACIÓN DE LA IMAGEN CORPORATIVA.

7.- NORMAS DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

8.- CONDICIONES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

ANEXO 1. Operaciones de mantenimiento.

ANEXO 2. Documentación gráfica (planos).

ANEXO 3. Inventario.

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 1 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9


1.- OBJETO.

Este contrato tiene por objeto la concesión de los servicios de explotación comercial como hotel rural de la casa palacio “Haza de la Concepción” de Malpartida de Plasencia, por un periodo de 25 años improrrogables. Todo ello de conformidad con el presente pliego de prescripciones técnicas (en adelante, PPT) que regirá la concesión.

Dentro de la explotación comercial de la casa palacio se incluyen las siguientes prestaciones:

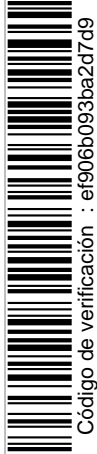
- Hospedaje de acuerdo con la categoría de Estrellas máxima que se pueda conseguir en función de las instalaciones existentes, las inversiones realizadas y potenciales y la normativa vigente en cada momento.
- Mantenimiento y conservación del inmueble con sus instalaciones con pleno respeto a las condiciones 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.

El objeto del presente PPT es establecer las normas, directrices y estilo a que debe ajustarse la actuación del explotador como alojamiento rural de la casa palacio “Haza de la Concepción”, por lo que en el mismo se describen, de manera resumida, las instalaciones, sus condiciones de mantenimiento y uso, y se detallan los elementos y enseres a aportar por el mismo.

En cualquier caso, la adjudicataria queda obligada al cumplimiento estricto de la normativa sectorial aplicable que, 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.
- Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de 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
- DECRETO 175/2019, de 12 de noviembre, por el que se regulan las empresas de intermediación turística y los servicios de viaje vinculados en la Comunidad Autónoma de Extremadura
- **Guías de turismo:** DECRETO 37/2015, de 17 de marzo, por el que se regula la actividad profesional de Guía de Turismo en la Comunidad Autónoma de Extremadura

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 2 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9



- **Alojamiento rural:** DECRETO 65/2015, de 14 de abril, por el que se establece la ordenación y sistema de clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura
- **Apartamentos turísticos:** DECRETO 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- **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.

2.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO E INSTALACIONES OBJETO DEL CONTRATO.

2.1.- Introducción

La casa palacio "Haza de la Concepción" se encuentra situada dentro del término municipal de Malpartida de Plasencia. Se trata de un palacio señorial localizado dentro de la finca conocida como Haza de la Concepción. El edificio, de estilo italianizante fue construido a principios del siglo XX por la familia de Silva, que entonces ostentaban la propiedad de la finca. En 1911, la finca, y con ella este palacete, pasaría a manos de la extinta Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Cáceres y Plasencia. Finalmente en 1970, sería la diputación de Cáceres la que se haría con la propiedad de esta finca.

Durante años los terrenos de la finca, que cuenta con una extensión de 700 ha, se emplearon para el cultivo de algodón, tabaco y pimiento. Además existen varias praderas que en el pasado estuvieron dedicadas al aprovechamiento ganadero de rebaños ovinos, bovinos y porcinos. Junto al palacio existen en el entorno de la finca varias edificaciones más sencillas que tenían como objetivo servir de vivienda para los empleados encargados de trabajar la tierra de esta finca.

El objeto de la concesión de servicios que se pretende llevar a cabo por la Excm. Diputación provincial de Cáceres consiste en la explotación comercial del palacio "Haza de la Concepción" como un hotel rural, dirigida a la prestación de servicios de hospedaje en el ámbito rural.

Los servicios que se pretenden prestar a través de esta concesión son los mismos que pueden desarrollarse por un hotel rural, incluyendo el hospedaje, la restauración y el servicio de piscina.

El edificio del palacio cuenta con 14 habitaciones dobles, servicio de comedor, jardín y piscina para el verano.

Además, consta de un sótano donde se sitúa un almacén, la cocina y la cafetería. En la planta baja encontramos las zonas comunes (sala de reuniones, salón social, aseos y una habitación adaptada para discapacitados y un vestíbulo).

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 3 de 22



Código de verificación : efb906b093ba2d7d9



En la primera planta se sitúan 6 de las 14 habitaciones y en la segunda planta otras 7 más.

Datos generales

Situación: Carretera EX-108 s/n. 10697 Malpartida de Plasencia (Cáceres).

2.2.- Titularidad

La Excm. Diputación Provincial de Cáceres posee, en el municipio de Malpartida de Plasencia, este inmueble, de naturaleza patrimonial, que le pertenece por título de compra venta a las cajas de ahorros de Cáceres y Plasencia, según escritura ante notario de fecha 14 de julio de 1970 (escritura número 794 de la notaría de D. Pedro García Rosado y Barroso).

Las características económicas de esta actividad la distancian del concepto de "servicio público", sin perjuicio del interés social que se reconoce en su ejercicio. Es por esto por lo que, realizada la inversión de adaptación del inmueble, se ha ofrecido a los operadores privados del sector con la finalidad de asegurar la presencia de un establecimiento que permita acoger al turismo de naturaleza y potenciar el desarrollo rural de la zona.

La intervención pública en este caso se ha justificado, al amparo del artículo 130 de la Constitución, por la conveniencia de corregir la carencia de iniciativa privada para invertir en esta zona, dando utilidad a un inmueble de titularidad pública, y satisfacer así un interés general atribuido a la esfera específica de su competencia, cual es el desarrollo turístico de los pueblos de la provincia.

2.3.- Casa Palacio "Haza de la Concepción".

Distribución por plantas.

Los espacios del palacio se reparten de acuerdo a la siguiente distribución:

- **Planta sótano.** Donde se sitúan un almacén, la cocina y la cafetería.
- **Planta baja.** En la planta baja encontramos las zonas comunes (sala de reuniones, salón social, aseos y una habitación adaptada para discapacitados más un vestíbulo, un hall-recepción, un hall-entrada, una sala de administración y el despacho de la dirección).
- **Planta primera.** 6 habitaciones.
- **Planta segunda.** 7 habitaciones.

Servicios.

El hotel rural cuenta con los siguientes servicios:

- (1) Recepción-Información
- (2) Sala de reuniones

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 4 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9



- (3) Salón social
- (4) Wi-fi
- (5) Climatización
- (6) Accesos, circulaciones y habitación adaptados para personas con discapacidad.
- (7) Antena parabólica
- (8) Aparcamiento
- (9) Ascensor
- (10) Restaurante
- (11) Cafetería
- (12) Jardín
- (13) Sala de estudio-observatorio
- (14) Habitaciones (climatización, teléfono, baño completo y televisión; todas son exteriores y todas cuentan con toallero eléctrico instalado)

Capacidad.

Como se ha indicado, la casa palacio cuenta con 14 habitaciones dobles, que se distribuyen según los planos que se pueden consultar en los anexos de este pliego.

Todas las habitaciones disponen de un baño propio.

Restaurante.

La capacidad del restaurante se establece en base al aforo máximo permitido por la normativa de aplicación en materia de prevención de incendios (Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Documento Básico SI, Seguridad en caso de incendio (DB-SI)) que determina una ocupación máxima de 1 persona por cada 1,5 metros cuadrados. Se ha estimado una capacidad de unas 100 personas en el comedor, ubicado en la planta bajo cubierta (caballerizas).

Cafetería.

La capacidad de la cafetería se establece en base al aforo máximo permitido por el CTE-DB-SI, que determina una ocupación máxima de 1 personas por cada 1,0 metros cuadrados. Aplicando este ratio a la superficie de la cafetería (74,75 m²), resulta una capacidad máxima de 74 personas.

Sala de reuniones y salón social.

La capacidad de estas salas se establece en base al aforo máximo permitido por el CTE-DB-SI que determina una ocupación máxima de 1 persona por cada 1,0 metros cuadrados. Aplicando este ratio a la superficie de la sala de reuniones (67,03 m²), resulta una capacidad máxima de 67 personas y de 44 personas para el salón social.

2.4.- INSTALACIONES DE LA CASA PALACIO

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 5 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9

La información sobre las instalaciones de la casa palacio “Haza de la Concepción” puede obtenerse mediante consulta a la Sección de Mantenimiento de esta Diputación.

No obstante, Si fuera necesario visitar las instalaciones para poder formular las ofertas, deberá haberse solicitado la autorización pertinente al responsable del Servicio de Compras y Suministros con una antelación de 12 días a la finalización del plazo de presentación de ofertas, salvo que se hubiera fijado un mismo día para la atención a todos los licitadores interesados, en cuyo caso, se fijará una fecha concreta dentro de ese mismo plazo que será publicada en el perfil de contratante.

2.5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Forman parte del presente PPT sus Anexos, que incluyen documentación gráfica (planos) de definición de los espacios de la Casa palacio.

3.- CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y USO.

3.1.- INTRODUCCIÓN

El presente apartado del PPT tiene por objeto regular y definir el alcance y condiciones técnicas que, como mínimo, habrán de regir para la adecuada conservación y mantenimiento integral tanto del edificio como de las instalaciones que conforman la casa palacio.

De acuerdo con lo anterior, y para facilitar su comprensión, en este PPT se definen y distinguen las obligaciones de conservación y mantenimiento que corresponderán al adjudicatario y las que corresponderán a la Diputación de Cáceres.

Los objetivos de este apartado del PPT son, así, los siguientes:

1. Establecer unos requerimientos generales que tanto el explotador como los proveedores y prestadores de los servicios de conservación y mantenimiento, deberán cumplir durante la vigencia del contrato.
2. Definir los parámetros clave para considerar el alcance del mantenimiento requerido en cuanto a calidad, cumplimiento, disponibilidad del edificio y de las instalaciones y criticidad de las mismas relacionadas con las actividades que están recogidas en este PPT.
3. Definir claramente las acciones y actividades que deberá contemplar la conservación y mantenimiento del edificio y sus instalaciones y establecer los niveles de mantenimiento que deberán alcanzarse.
4. Especificar la información que para el control de la prestación del servicio el explotador deberá generar y entregar a la Excm. Diputación Provincial de Cáceres

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 6 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9



5. Exponer las necesidades de aplicación de medidas de mejora continua en las actividades de mantenimiento y en la operativa de los edificios y las instalaciones objetos de este Pliego.

La prestación del servicio se llevará a cabo con arreglo a los requerimientos y condiciones que se estipulan en este apartado del PPT, en el PCAP y en la normativa legal de aplicación.

El explotador deberá cumplir la normativa y leyes vigentes o futuras que afecten al objeto del contrato. Todas las legalizaciones de todas las revisiones, así como el coste de las mismas, correrán a cargo del explotador.

El mantenimiento, genéricamente, se divide en preventivo-legal y correctivo.

Se entiende por mantenimiento preventivo-legal el mantenimiento que comprende aquellas operaciones que se realizan sobre los equipos en servicio y perfecto funcionamiento. El objeto del mismo es evitar o prevenir la aparición de averías en esos equipos o la disminución de sus prestaciones; básicamente, consiste en la realización de inspecciones y actuaciones que son ejecutadas de acuerdo con una programación anticipada, generalmente basadas en la experiencia de equipos similares y en las instrucciones de los fabricantes.

El mantenimiento legal se incluye dentro del mantenimiento preventivo e incluye todas las revisiones que haya que realizar y programar para cumplir con la normativa vigente, incluidas aquellas que precisen la intervención de Organismos de Control Acreditados (OCAs). El coste de las intervenciones de las OCAs que sean necesarias será por cuenta del explotador.

Aun estando integrado en el mantenimiento preventivo, el mantenimiento legal deberá estar perfectamente diferenciado o señalado como tal en el programa de mantenimiento y en los informes periódicos que se entreguen por el explotador.

Las licitadoras deberán presentar un plan de mantenimiento que recogerá, como mínimo, las especificaciones contenidas en el presente documento que vinculará a la adjudicataria en todos sus términos, siendo motivo de penalización su incumplimiento.

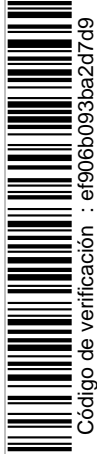
La concesionaria será responsable del cumplimiento de la normativa vigente, así como de conocer y comunicar todas las modificaciones que se produzcan en la normativa que afecten a cualquiera de los edificios que conforman el hotel rural objeto del contrato.

3.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación corresponde al edificio e instalaciones objeto del contrato definidos en el apartado 2. del presente PPT, "Descripción del edificio e instalaciones objeto del contrato", entendiéndose incluidos en los mismos todos los elementos y equipos que los conforman aunque no estén específicamente descritos de forma detallada en el presente Pliego.

La concesionaria se compromete a permitir el acceso a la totalidad de los espacios de los edificios de la casa palacio y sus instalaciones, sin necesidad de ningún permiso ni aviso previo al personal que presta servicio en la Excm. Diputación Provincial de Cáceres.

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 7 de 22



Código de verificación : efb906b093ba2d7d9



Por ello, la Excm. Diputación Provincial de Cáceres dispondrá de copias de las llaves necesarias para tener siempre acceso a los edificios y a sus instalaciones.

3.3.- MANTENIMIENTO A LLEVAR A CABO POR LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CÁCERES

La Excm. Diputación Provincial de Cáceres no se reserva derecho alguno en relación con la ocupación, mantenimiento de los espacios, edificios e instalaciones adscritos a la casa palacio durante la vigencia de la concesión, sin perjuicio de sus facultades de inspección, intervención y secuestro que se regulan en la LCSP para todo tipo de concesiones.

3.4.- MANTENIMIENTO A LLEVAR A CABO POR EL EXPLOTADOR.

Edificios.-

A la concesionaria le corresponderá el mantenimiento y conservación de todos los espacios interiores de los edificios, incluidos puertas y cerramientos interiores y paramentos verticales y horizontales interiores.

Asimismo, deberá mantener en adecuadas condiciones de orden y limpieza las salas técnicas de instalaciones, depósitos y resto de dependencias situadas en el interior de los edificios.

Instalaciones.-

A la concesionaria le corresponde el mantenimiento y conservación de las instalaciones de la casa palacio, conforme al plan de mantenimiento que entregue a la Diputación en los 3 primeros meses de cada año natural, que deberá ajustarse a las frecuencias que se regulan a continuación, y en el anexo 1 a este documento, con carácter de mínimos:

- Ventilación y extracción de aire, incluyendo limpieza cada 6 meses como mínimo de la campana extractora de la cocina.

- Electricidad de alta y baja tensión, incluyendo todo lo especificado en la descripción de las instalaciones eléctricas y los contadores de energía eléctrica y grupo electrógeno.

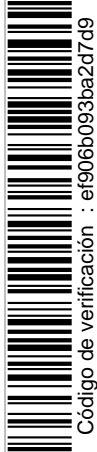
- Saneamiento dentro los edificios de la casa palacio, incluyendo elementos de fontanería, tuberías, arquetas, piezas y elementos sanitarios y todos los accesorios de todos los aparatos de los baños de espacios comunes y de habitaciones, incluidos desagües, griferías, duchas, alcahofas de duchas u otros.

- Instalaciones de prevención y extinción de incendios, incluidas revisiones obligatorias de acuerdo con la normativa de aplicación de equipos, extintores, mangueras, BIE, centrales de extinción u otros, incluidas reposiciones de elementos y equipos en su caso.

- Iluminación interior e iluminación de emergencia (reposición de elementos, sustitución de bombillas, equipos u otros) en el interior de los edificios de la casa palacio.

- Instalaciones de telecomunicaciones (wi-fi, televisión, teléfono, megafonía, porteros automáticos).

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 8 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9



- Ascensores.
- Ascensor y montaplatos, en su caso.
- Cámaras frigoríficas tanto las de la cocina como las que se encuentran fuera de la cocina.
- Equipos informáticos: software y hardware propios, dominios web.
- Limpieza del separador de grasas cada 4 meses, incluida recogida y gestión de residuos generados por empresa autorizada.
- Otros tratamientos no descritos correspondientes a instalaciones sujetas al cumplimiento del RD 865/2003 sobre criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis. Será a cuenta de la empresa explotadora cualquier tipo de tratamiento que sea necesario realizar en el interior de la casa palacio en caso de que se detecte un positivo de legionella (se tomará como referencia la Guía Técnica para la Prevención y Control de la Legionelosis en instalaciones objeto del ámbito de aplicación del RD 865/2003).
- Sistema de cerraduras de las habitaciones, incluyendo mantenimiento completo del sistema, llaves, revisión de la información, mantenimiento de servidores u otros relacionados.
- Asimismo, deberá mantener en adecuadas condiciones de orden y limpieza la cocina y la cafetería con sus oficinas y espacios de servicio, incluidos todos los equipos, aparatos y elementos que las conforman.

3.5.- REQUERIMIENTOS DEL EXPLOTADOR EN RELACIÓN CON EL MANTENIMIENTO.

El explotador de la casa palacio deberá cumplir obligatoriamente con lo establecido en el Anexo 1. Operaciones de mantenimiento, además de lo establecido en este apartado y en los pliegos de cláusulas administrativas y técnicas.

Para el correcto mantenimiento de edificios e instalaciones y que le corresponde según se ha indicado anteriormente, el explotador deberá disponer de todos los recursos personales y materiales necesarios, además de poseer toda la capacidad técnica y de gestión que requieren las actividades necesarias descritas para el correcto funcionamiento de los edificios e instalaciones mencionados en este pliego y bajo las condiciones descritas en el mismo.

De manera general, la prestación y gestión del servicio se realizará con la organización, la profesionalidad y la eficacia necesarias para proporcionar los niveles de disponibilidad de las instalaciones y sus sistemas asociados que permitan la correcta operatividad de los inmuebles dentro de unas óptimas condiciones de habitabilidad, confort y uso, procurando:

- Maximizar la vida de las instalaciones y controlar su ciclo de vida.
- Optimizar los consumos (eléctricos, de agua, de gas, etc.) de las instalaciones objeto de este pliego, monitorizando su evolución en los edificios en los que se disponga del sistema adecuado y proponiendo medidas para su mejora.

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 9 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9



SERVICIO DE COMPRAS Y SUMINISTROS

Área de Hacienda y Administración General

- Proponer a la Diputación Provincial de Cáceres cambios o mejoras en la operatividad de las instalaciones, si bien corresponderá a dicha Administración tomar la decisión sobre su ejecución.

La concesionaria será responsable de las instalaciones y equipos de la casa palacio según lo descrito en el presente PPT, así como del adecuado control y funcionamiento de las mismas, de la conservación de todos y cada uno de sus componentes y de la calidad de los materiales y elementos utilizados, aportando la garantía de los mismos, si existiese.

Será así mismo responsabilidad del explotador garantizar la correcta calidad de las actuaciones y trabajos, tanto técnicos como administrativos, que se efectúen, debiendo contar para ello con personal adecuadamente preparado y formado, ya sea propio o contratado al efecto con empresa autorizada, pudiendo exigir la Diputación Provincial de Cáceres, en cualquier momento, las cualificaciones profesionales necesarias para desarrollar su actividad de los empleados asignados a cada tarea.

El explotador estará obligado a enviar a la Diputación Provincial de Cáceres copia de todos los contratos que suscriba para llevar a cabo el mantenimiento de las instalaciones que le corresponde según lo indicado en el presente pliego, que obligatoriamente tiene que ser realizado por empresas mantenedoras o empresas autorizadas inscritas en los registros administrativos correspondientes. Una copia de estos contratos se encontrará disponible en la recepción de la casa palacio de forma permanente. Asimismo, deberá enviar a la Diputación Provincial de Cáceres, copia de todas las pruebas, controles o analíticas de laboratorio o realizadas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa de aplicación.

El personal que ejecute el contrato no adquirirá relación laboral alguna con la Administración de la Diputación de Cáceres, por entenderse que el mismo depende única y exclusivamente del contratista.

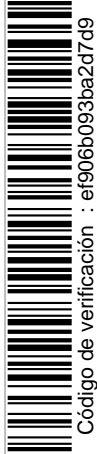
Deberá cumplir con las obligaciones laborales que determine la legislación vigente en cada momento en materia de salarios, seguridad social, accidentes de trabajo, mutualismo laboral, formación, seguridad e higiene, etc. Estando en todo caso obligada a cumplir, como mínimo, las condiciones salariales de las y los trabajadores conforme el convenio colectivo sectorial de aplicación.

En concreto, la contratista deberá formar a su personal, como condición especial de ejecución, en materia de prevención de riesgos laborales propios de la actividad contratada. La formación deberá impartirse, siempre que sea posible, dentro de la jornada de trabajo o, en su defecto, en otras horas, pero con el descuento en aquélla del tiempo invertido en la misma. La formación se podrá realizar con medios propios o concertándola con servicios ajenos, y su coste no recaerá en ningún caso sobre las personas trabajadoras.

Suplir todas las ausencias que se produzcan entre el personal que presta el servicio, cualquiera que sea la razón por la que éstas se produzcan (vacaciones, bajas, etc.).

Será obligación del contratista, garantizar la buena presentación, adecuada indumentaria y correcto trato del personal a su cargo y de cualquier otro personal que preste servicio, por cuenta del mismo, en las instalaciones del Hotel.

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 10 de 22



Código de verificación : e906b093ba2d7d9



SERVICIO DE COMPRAS Y SUMINISTROS

Área de Hacienda y Administración General

Cuando, por omisión de esta responsabilidad, se incurra en cualquier incumplimiento y sus posibles sanciones asociadas, las multas, penalizaciones económicas o trámites que haya que realizar para subsanar el incumplimiento serán responsabilidad del explotador.

Deberá existir un sistema que garantice la atención del mantenimiento de las instalaciones esenciales las 24 horas en caso de emergencia.

La concesionario deberá detallar a la Diputación los recursos materiales y personales que el explotador destinará al mantenimiento, tanto para el preventivo-legal como para el correctivo. Dichos recursos deberán ser adecuados al tipo de instalación y grado de especialización de las tareas a ejecutar en cada momento; y se concretará en órdenes y partes de trabajo que deberán ser rellenados por completo con todos los datos que en ellos se requieran. Una copia del plan de mantenimiento, con el libro de órdenes y partes de trabajo, o documento equivalente, se encontrará disponible en la recepción de la casa palacio de forma permanente.

Será por cuenta del explotador la reparación y/o sustitución de los equipos que sufran averías por una mala ejecución del Plan, por negligencia o por falta de previsión en actuaciones de mantenimiento (por ejemplo, la rotura de elementos y equipos u otros).

Las acciones de mantenimiento exigidas por las normas de obligado cumplimiento deberán ser siempre contempladas en el Plan, que deberá ser actualizado cada vez que se produzca la modificación de una norma y en el plazo que la norma en cuestión establezca.

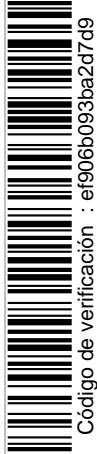
Además, se entregará a la Diputación Provincial de Cáceres un Calendario de Actuaciones y el Programa de Mantenimiento Preventivo, documentos que tendrán que ser supervisados por la Diputación Provincial de Cáceres, que se reserva el derecho de solicitar aclaraciones sobre los criterios en los que se ha basado la redacción el Plan, bien en su conjunto o bien en cualquiera de sus elementos.

Cualquier actividad de mantenimiento a realizar por terceras empresas deberá estar claramente señalada en el Plan de Mantenimiento. Cuando se decida transferir a una tercera empresa el mantenimiento de alguna instalación o trabajo, o, por el contrario, el explotador pase a hacerse cargo de un mantenimiento que estaba siendo realizado por una tercera empresa, el Plan de Mantenimiento deberá ser inmediatamente actualizado, informando a la Diputación Provincial de Cáceres de dicha circunstancia para que apruebe el nuevo Plan.

La concesionaria tendrá a su cargo la gestión de los residuos que se generen durante la gestión y explotación de la casa palacio, incluyendo los generados como consecuencia de las operaciones de mantenimiento que se realicen, tanto peligrosos como no peligrosos. A modo orientativo y no excluyente, se encargará de la gestión de todo tipo de filtros, filtrina, aceite, baterías, pilas, tóners, fluorescentes, luminarias de todo tipo, escombros de obra, pinturas, barnices, envases contaminados vacíos, residuos eléctricos y electrónicos, chatarra y otros cualesquiera; y tendrá la obligación de facilitar a la Diputación Provincial de Cáceres, con periodicidad semestral, los justificantes de entrega y gestión de los residuos a un gestor autorizado junto con el plan de gestión y retirada de residuos.

La concesionaria deberá prestar los servicios mínimos inherentes a un hotel rural con la categoría de estrellas que se ostente en cada momento, con la calidad que corresponde

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 11 de 22



Código de verificación : e906b093ba2d7d9



al mismo y velando porque el buen servicio se vea reflejado en las valoraciones y opiniones de las diferentes plataformas turísticas.

Mantener abierto el establecimiento hotelero, durante al menos 12 meses al año, y en el horario propuesto en el calendario de apertura todos los servicios del hotel, siempre y cuando dichos horarios cumplan la normativa vigente en cada momento.

3.6.- PAGOS CORRESPONDIENTES AL MANTENIMIENTO.

De acuerdo con lo indicado en este pliego, correrán a cargo de la concesionaria todos los gastos de mantenimiento de las instalaciones y bienes adscritos a la casa palacio.

3.7.- CONSUMO DE AGUA.

La concesionaria abonará directamente al Ayuntamiento de Malpartida de Plasencia las tasas correspondientes al abastecimiento de agua, así como las establecidas por la prestación de los servicios de alcantarillado, tratamiento y depuración de aguas residuales.

Igualmente corresponde a la concesionaria abonar los derechos de enganche a la red por segunda vez y formalizar la inscripción en el padrón correspondiente.

3.8.- OTROS

Serán así mismo de cuenta de la concesionaria todos los gastos derivados con posterioridad a la formalización del contrato, de las licencias, autorizaciones administrativas, revisiones legales de los elementos cuyo mantenimiento le corresponde, impuestos municipales o estatales, incluyendo el Impuesto de Contaminación de las Aguas, recogida de basuras y cualquier otro que resulte de aplicación y en la forma y cuantía que éstos señalen.

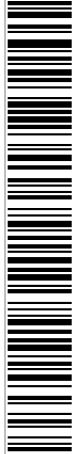
Se hará cargo asimismo de la limpieza, desinfección y desinsectación del inmueble, el control sanitario de las instalaciones cuyo mantenimiento le corresponde, debiendo cumplir con la normativa aplicable. Serán de su cuenta asimismo todas las reparaciones que hayan de realizarse en la casa palacio que se deriven del uso o desgaste ordinario de las instalaciones, así como las derivadas de los daños causados por él o por los clientes del hotel rural.

4.- CONDICIONES DE USO.

4.1.- PUESTA EN USO DE LA CASA PALACIO.

Según se desprende de lo recogido en este pliego, antes de iniciar la actividad de hotel rural, la concesionaria deberán realizar las siguientes gestiones:

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 12 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9



- Contratación de los suministros de energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y otras con las correspondientes empresas suministradoras/proveedoras.
- Solicitar el alta de Hotel Rural en todos los registros de la Comunidad Autónoma que correspondan y en los servicios municipales (basuras, eliminación de residuos, etc.), además de cualesquiera otros que sean de aplicación.
- Contratar todos los mantenimientos preceptivos de instalaciones de acuerdo con lo dispuesto en el presente pliego.

4.2.- PLAN DE AUTOPROTECCIÓN.

El explotador deberá redactar un Plan de Autoprotección según lo dispuesto en el art. 2.a) del Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, cumpliendo sus prescripciones, antes de dos meses a contar desde la formalización del contrato.

Una copia de este documento deberá ser aportada a la Diputación Provincial de Cáceres, y otra se encontrará disponible en la recepción del hotel rural de forma permanente.

4.3.- EVALUACIÓN DE RIESGOS LABORALES.

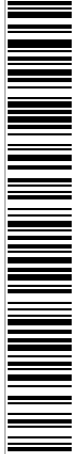
La Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, dispone que todas las empresas deben realizar, con carácter general, una evaluación de riesgo para la seguridad y salud de los trabajadores, con el objeto de planificar y desarrollar su acción preventiva. Por lo tanto, será responsabilidad de la concesionaria evaluar los riesgos y preparar un plan de prevención de los mismos, que garantice la seguridad y la salud para los trabajadores asignados a la ejecución del contrato al que se refiere el presente Pliego. Asimismo, será responsabilidad del explotador suministrar los EPIs adecuados a cada trabajador asignado al contrato, así como el uniforme de trabajo apropiado.

Según lo expuesto, la concesionaria deberá realizar su evaluación inicial de riesgos y redactar un Plan de Evaluación de Riesgos Laborales para la seguridad y salud de los trabajadores, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales. Una copia de este documento deberá ser aportada a la Diputación Provincial de Cáceres, y otra se encontrará disponible en la recepción del hotel rural de forma permanente.

4.4.- INSPECCIONES REGLAMENTARIAS.

La concesionaria deberá aportar a la Diputación Provincial de Cáceres copia de toda la documentación generada en relación con las actividades que se desarrollen en el establecimiento, incluidas las autorizaciones y/o informes relacionados con su funcionamiento, cuando se le requiera al efecto (comedores colectivos, control de plagas, legionella, calidad del agua y residuos especiales, inspección de trabajo, etc.), así como una copia de la documentación emitida en cada revisión o actuación de mantenimiento realizada por empresas terceras y el resultado de las mismas (actas, informes, requerimientos, etc.) cuando le sea requerida.

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 13 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9

**4.5.- REFORMAS Y CAMBIOS DE USO.**

Se incluyen en este apartado aquellas operaciones que se realicen durante el periodo de explotación de la casa palacio a instancia de la concesionaria y que supongan la modificación, total o parcial, de su distribución interior, cambios de uso, decoración y/o materiales, actuaciones sobre las instalaciones, etc.

Deberá solicitarse autorización en los siguientes casos:

- ✓ Cambio de uso de cualquier habitación o local.
- ✓ Modificaciones de distribución, incluso sobre elementos de tabiquería desmontable o mamparas.
- ✓ Actuaciones sobre las instalaciones del edificio.

En el caso de que la concesionaria proponga la ejecución de una actuación de inversión que no se hubiera previsto inicialmente, así como alguna reforma o cambio de uso de las instalaciones del palacio, deberá presentar una solicitud a la Diputación Provincial de Cáceres, acompañada de la siguiente documentación:

- Descripción y justificación de la reforma propuesta.
- Planos de definición gráfica, con estado inicial y reformado.

No podrá iniciar ninguna de estas operaciones sin la autorización expresa del responsable del contrato. Una vez ejecutada la actuación, se procederá a realizar una revisión de la misma por parte de la Diputación Provincial de Cáceres, levantándose un acta que refleje su terminación y aprobación final; en caso de no encontrarse conforme, se reseñarán las incidencias y se fijará un plazo para su subsanación.

En el caso de que las actuaciones a ejecutar lo sean en cumplimiento de requerimientos por parte de cualquier organismo competente sobre el edificio y sus instalaciones, no será precisa la autorización de la Diputación Provincial de Cáceres para su ejecución, si bien deberán ser comunicadas previamente a dicha Administración en la forma indicada anteriormente. En el caso de que se precise la redacción de un proyecto, este deberá ser supervisado previamente por la concedente, siendo el resto de la tramitación similar a lo indicado para el resto de actuaciones que se proponga ejecutar por parte de la concesionaria.

Deberá comunicarse a la Diputación Provincial de Cáceres cualquier incidencia que se produzca en elementos materiales e instalaciones durante el periodo de duración del contrato. Asimismo, deberá comunicarse cualquier requerimiento procedente de cualquier organismo competente sobre el edificio, debiendo completarse la documentación que se genere en el transcurso de los expedientes correspondientes.

5.- ELEMENTOS Y ENSERES A APORTAR POR EL EXPLOTADOR.

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 14 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9



SERVICIO DE COMPRAS Y SUMINISTROS

Área de Hacienda y Administración General

La casa palacio “Haza de la Concepción” contiene las instalaciones, mobiliario y enseres que se detallan en el correspondiente inventario, que se incorpora como anexo al presente pliego de prescripciones técnicas.

El explotador deberá aportar a su costa el equipamiento complementario que estime necesario para el correcto funcionamiento del establecimiento, se encuentre disponible, o no, de conformidad con el inventario como puede ser, por ejemplo:

- Vajilla y menaje.
- Lencería del hotel (sábanas, mantas, almohadas, toallas, albornoces, manteles, cubremanteles, muletones, servilletas...).
- Listas de servicios, perchas, carteles “No molestar”, papel de carta, carpetas, bolígrafos, productos de acogida, etc.
- Uniformes del personal.
- Cualquier otro elemento no citado, que resulte de obligado y normal uso en un establecimiento hotelero de la categoría correspondiente.

El explotador podrá complementar estos elementos y enseres con aquellos otros que proponga a lo largo de la vigencia del contrato. El número de unidades de cada elemento a aportar será el necesario para una correcta y normal prestación del servicio, atendiendo a su frecuencia y simultaneidad de uso. Deberán detallarse suficientemente en la oferta las características técnicas de todos los elementos propuestos por el licitador.

A la extinción o rescisión del contrato, el explotador podrá retirar el menaje y enseres aportados, si bien el material grafiado no podrá ser utilizado en establecimientos distintos. No obstante, podrá acordar con la Diputación Provincial de Cáceres la re-compra de dichos artículos por su valor residual, que será el de adquisición menos amortizaciones medias, según tablas de Hacienda, y menos las bajas en inventario por roturas o pérdidas.

La oferta del licitador incluirá, dentro del plan de explotación y calidad, una lista cuantificada de unidades de cada tipo con las que, como mínimo, dotará al establecimiento.

Además de la aportación inicial de elementos y enseres, el explotador aportará a su cargo a lo largo del plazo de vigencia del contrato todas las materias primas y suministros fungibles necesarios en la explotación del inmueble, así como repondrá los elementos y enseres indicados en este apartado y en su oferta que por desgaste o rotura lo precisen, manteniendo en todo momento el número de elementos ofertado.

La calidad de todos los elementos a instalar deberá ser apropiada para un hotel de la categoría de estrellas que se ostente en cada momento, y estar en consonancia con el resto de los elementos de la casa palacio.

Al objeto de evitar discrepancias, en el plazo máximo de 15 días desde la firma del contrato, se procederá a la comprobación e inventario de los bienes, enseres e instalaciones pertenecientes a la Administración y, en su caso, los aportados por la contratista con el fin de dejar constancia del estado de las mismas mediante la firma de un acta.

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 15 de 22



Código de verificación : e906b093ba2d7d9

6.- MODELOS E IDENTIFICACIÓN DE LA IMAGEN CORPORATIVA

Las licitadoras presentarán en su propuesta técnica el plan de explotación y calidad de la casa palacio, que deberá contener el siguiente contenido mínimo en los siguientes aspectos:

La calidad y la exclusividad: Descripción de la propuesta para la gestión y explotación del inmueble, abarcando los productos y servicios que se comercializarán, los usos y actividades a desarrollar (eventos, congresos, etc.), así como sus previsiones de venta, segmentos turísticos prioritarios, mercados turísticos y otros elementos que compongan el modelo de negocio, teniendo en cuenta, en todo caso, los estándares y prácticas comunes de la categoría estrellas que se ostente en cada momento. En este apartado se identificará y describirá la marca bajo la cual operará la casa palacio, así como los logotipos, claims comerciales, denominación y demás enseñas Todo ello sin perjuicio de la conservación del nombre que tradicionalmente ha dado a conocer este edificio como Casa Palacio “Haza de la Concepción”, de Malpartida de Plasencia.

Promoción de actividades y programas para los huéspedes: identificación y descripción detallada de servicios adicionales, no incluidos en los pliegos, que la licitadora prevea ofrecer. Esta descripción incluirá el modelo del servicio, el espacio físico destinado al mismo, horario, y cualquier otro elemento de interés.

Oferta gastronómica: Con respecto a los servicios de restauración, descripción de los servicios de bares y restauración que la licitadora prevea ofrecer en el alojamiento, abarcando las áreas de actuación previstas, tanto a nivel conceptual o de modelo de negocio, oferta gastronómica, horarios y decoración, entre otros.

Sistemas de control: Se relacionarán los programas informáticos y de gestión con los que se va a dotar al hotel rural, así como sus funcionalidades; se plasmarán las directrices generales que se seguirán en materia de contratación de personal y gestión de recursos humanos; se describirán los mecanismos que utilizará la licitadora para controlar la calidad de las instalaciones y los servicios prestados.

La concesionaria deberá mantener la categoría de estrellas del hotel rural de conformidad con lo que en cada momento, y según el progreso, disponga la normativa hotelera, realizando cuantas adaptaciones sean precisas conforme a la normativa medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras y de seguridad de los usuarios o de otra índole que resulte de aplicación.

La concesionaria, por otro lado, deberá explotar el inmueble bajo la marca comercial que haya recogido en su oferta, sin que sea posible la alteración de la misma sin el consentimiento previo y expreso del órgano de contratación. En todo caso, independientemente de la marca, se deberá mantener la denominación Casa Palacio “Haza de la Concepción”. A tal fin, la solicitud de cambio de marca comercial, cadena o enseña bajo la que sea explotado y comercializado el alojamiento deberá dirigirse, en su caso, al órgano de contratación especificando las nuevas condiciones comerciales y de marketing bajo la que se pretende continuar la explotación indicando, entre otras circunstancias, nombre comercial y titular de la marca, relación jurídica para la explotación, plazo de duración, canales de distribución de la nueva marca, etc. La autorización deberá ser

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 16 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9



emitida por el órgano de contratación en el plazo máximo de 2 meses sin que pueda entenderse concedida por silencio administrativo.

7.- NORMAS DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

Si la propuesta presentada por el explotador en la fase de licitación dentro del Modelo de Gestión contemplara prestaciones adicionales a las autorizadas en los pliegos, deberán cumplirse igualmente, de forma complementaria, en la forma recogida aquélla, teniendo esta obligación carácter esencial a efectos de resolución contractual.

Se deberá garantizar por la adjudicataria que el hotel permanezca abierto al público a lo largo de todo el año, salvo por causas de fuerza mayor, motivado y recogido en el plan de explotación y calidad, que no podrá ser superior a un mes, y siempre con autorización expresa por parte de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres.

Con el fin de realizar un seguimiento y control en el desarrollo y cumplimiento del presente contrato, se constituirá una comisión de seguimiento integrada por representantes de la concesionaria y de la Diputación, que asistirán al Responsable del Contrato en las atribuciones que le corresponden en virtud de lo dispuesto en la normativa de general aplicación y en los pliegos que rigen la contratación.

Esta comisión se reunirá, como mínimo, semestralmente, y tendrá los siguientes cometidos:

1. Seguimiento de la ejecución del contrato.
2. Revisión de la documentación relativa al control de gestión.
3. Seguimiento y planificación de las obras de conservación, mantenimiento, reparación y reposición conforme a lo establecido en este documento.
4. Todas las que se establezcan de mutuo acuerdo entre las partes que resulten de interés para el seguimiento del contrato.

La comisión deberá revisar, junto a la concesionaria, el inventario de bienes afectos a la gestión hotelera que figura como anexo al presente pliego en el plazo máximo de 6 meses contar desde el inicio del contrato, procediendo a su actualización, mediante el detalle del estado de conservación. A la finalización del contrato, y con independencia de su causa (vencimiento o resolución), la comisión deberá igualmente realizar un inventario final de los bienes afectos que serán entregados a la Diputación, con el fin de facilitar su revisión y, en su caso, aceptación, en el momento de la reversión.

La concesionaria no podrá en ningún caso gravar, arrendar o enajenar estos bienes, a título oneroso o lucrativo, ni destinarlos a un uso diferente del previsto y para el que se considera que están afectados.

8.- CONDICIONES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

Tal como se ha reflejado anteriormente, el objeto del presente contrato es la gestión y explotación de la casa palacio "Haza de la Concepción" en los términos recogidos en este Pliego.

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 17 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9



Además de la prestación del propio servicio de alojamiento, deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

8.1.- SERVICIO DE RECEPCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Las labores de recepción y administración comprenden todas aquellas funciones y tareas necesarias para prestar el servicio de reserva, alojamiento, atención previa y durante la estancia, facturación y cobro de servicios, llevanza de la contabilidad y, en general, de cumplimiento de las obligaciones asociadas a la gestión de un alojamiento abierto al público (registro de entrada, comunicación a la autoridad competente, encuestas de satisfacción...)

Al contratista le corresponderán las acciones de conservación, coordinación y mantenimiento de los servicios, instalaciones, maquinaria y dependencias de la instalación así como velar por la seguridad y vigilancia del inmueble e instalaciones durante todo el periodo de tiempo de vigencia del contrato.

La fijación de los precios referentes a las cuotas de alojamiento, manutención, reservas y demás actividades que se realicen en el hotel rural se hará conforme a la normativa en vigor correspondiente.

La utilización de las dependencias y servicios de la instalación será de uso y en condiciones preferentes para todas aquellas actividades organizadas por la Diputación de Cáceres, siempre y cuando la ocupación del mismo lo permita.

El Hotel proporcionará información turística del municipio, comarca y provincia en papel, mediante folletos facilitados por la Diputación de Cáceres.

8.2.- SERVICIO DE RESTAURACIÓN

El hotel rural dispone del equipamiento de cocina necesario para la elaboración de los desayunos, comidas y cenas.

En el caso de que el adjudicatario opte por realizar directamente el servicio de desayunos, comidas y cenas en el hotel, el contratista deberá cumplir toda la normativa aplicable a los establecimientos de hostelería.

Asimismo, los posibles gastos, cualesquiera que sea su naturaleza, y que pudieran ocasionarse para el acondicionamiento de las instalaciones y el equipamiento de cocina en el hotel rural, adquisición de menaje y demás instalaciones correrán por cuenta del adjudicatario, sin que sea reembolsable cantidad alguna por parte de la Diputación de Cáceres. Las actuaciones del acondicionamiento de las instalaciones quedarán en beneficio de la Diputación de Cáceres.

El contratista cuidará especialmente las condiciones higiénicas sanitarias de las instalaciones, debiendo crear, aplicar y mantener un Plan de Control Biológico Sanitario por una empresa autorizada por la Agencia de Protección de la Salud y seguridad Alimentaria, dependiente de la Consejería de Sanidad.

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 18 de 22



Código de verificación : efb96b093ba2d7d9



SERVICIO DE COMPRAS Y SUMINISTROS

Área de Hacienda y Administración General

El concesionario, deberá solicitar tras la formalización del contrato, su inscripción en el Registro de Actividades Alimentarias de Extremadura de la Consejería de Sanidad, y por tanto, será responsable legal en materia de seguridad alimentaria.

El concesionario deberá aplicar y mantener el conjunto de procedimientos permanentes necesarios que configuran el autocontrol, para garantizar la seguridad alimentaria de acuerdo a la normativa vigente.

EQUIPAMIENTO: MENAJE EN COCINA Y ROPA DE CAMA

Todo el menaje (cubiertos, vajillas o bandejas, vasos, etc.) su aporte y suministro, así como su mantenimiento en perfectas condiciones de calidad y cantidad serán las adecuadas al servicio, correrán a cargo de la empresa concesionaria, con las directrices marcadas por la Diputación de Cáceres.

Toda la ropa de cama (protector de colchón PVC, funda de almohada, sábanas, y manta) su aporte y suministro, así como su mantenimiento en perfectas condiciones de calidad y cantidad adecuadas al servicio, correrán a cargo de la empresa concesionaria, con las directrices marcadas por la Diputación de Cáceres.

El concesionario asume la obligación de garantizar el perfecto funcionamiento y conservación, en las debidas condiciones de seguridad salubridad y ornato, tanto de las instalaciones, como de los equipamientos y bienes cedidos para el uso.

OTROS SERVICIOS. COMUNICACIONES, PAGINA WEB y REDES SOCIALES

El concesionario podrá realizar diferentes actividades complementarias que hagan del hotel rural un recurso dinámico y/o ampliar la oferta de servicios, que haga a la instalación más atractiva. Para ello se contará con personal propio o subcontratado para cada una de las actividades o servicios ofertados, con arreglo a la normativa vigente.

La empresa adjudicataria deberá mantener y atender los medios de comunicación que sean de uso ordinario (teléfono, fax, correo electrónico, correo postal)

La empresa adjudicataria mantendrá una página web propia en la que dará suficiente publicidad de los servicios del hotel rural, sin perjuicio de que pueda realizar otras acciones promocionales complementarias. Los/as usuarios/as deberán tener la posibilidad de realizar reservas on-line.

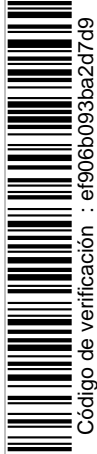
Igualmente el hotel rural "Haza de la Concepción" deberá figurar en redes sociales (facebook, Instagram,...) y estar activas.

La Diputación de Cáceres establecerá las instrucciones necesarias para que las comunicaciones respeten la identidad corporativa municipal.

Respecto al uso de rótulos o, en general, símbolos identificativos de cualquier tipo o elementos añadidos a los actuales que se pretendan colocar en el exterior de los edificios, será necesario contar con la expresa conformidad previa de la Diputación de Cáceres.

RESERVAS, GESTIONES y SERVICIO WEB

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 19 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9

Las reservas se realizarán a través de número de teléfono, correo electrónico u otros medios o aplicaciones informáticas o telemáticas.

El adjudicatario deberá contar con los medios telemáticos adecuados y en lenguaje normalizado que permita una relación *on line* permanente. Mantendrá actualizada la página web del hotel rural.

El adjudicatario, deberá ofrecer el servicio gratuito de Internet (WiFi) en todo el edificio del hotel rural. Los gastos derivados del servicio de Internet serán a cargo del adjudicatario.

En todo caso el concesionario, deberá entregar a la Diputación de Cáceres las reservas efectuadas, para el periodo en que la empresa no continúe con la prestación del servicio, si las hubiera.

Los períodos de cierre por fuerza mayor, deben ser comunicados a la Diputación antes de efectuarse, y también dejarlos reflejados claramente y con antelación en su web y en la propia instalación, visible para el público en general

El adjudicatario será el único responsable del cumplimiento de las obligaciones fiscales, administrativas o de cualquier tipo que se generen.

INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO

La Diputación de Cáceres pondrá a disposición del concesionario las instalaciones con el correspondiente, equipamiento, utillaje, mobiliario y demás elementos propios del negocio que pretende explotar el adjudicatario, según inventario que se relaciona y que será firmado por ambas partes, figurando como anexo al contrato administrativo. (Anexo 3: Inventario).

El resto de material para la puesta en marcha de las instalaciones será por cuenta del adjudicatario. Asimismo, el adjudicatario se obliga a conservar las instalaciones, el equipamiento, mobiliario, y el resto del material, y mantenerlos en perfecto estado de funcionamiento, higiene y seguridad, debiendo repararlo y/o reponerlo.

El concesionario será responsable del control de los usuarios para evitar desperfectos, hurtos, actos vandálicos o usos indebidos de las instalaciones, debiendo reponerlo o repararlo en caso necesario.

La reparación y eventual reposición del equipamiento, electrodomésticos, mobiliario, y el resto del material inventariado correrán por cuenta del adjudicatario.

Toda obra, mejora o modificación de instalaciones, mobiliario y equipamientos que pretenda realizar el contratista, deberá contar con la previa y expresa autorización de la Diputación de Cáceres.

SUMINISTROS

A efectos de evitar interrupciones en la prestación de los servicios y suministros, el adjudicatario deberá garantizar la continuidad de los servicios que actualmente se prestan.

Para ello, deberá asumir la titularidad de los contratos actualmente existentes (electricidad, gas, agua...) para la prestación general de servicios y suministros al hotel rural de modo que quede como único titular de los mismos o, alternativamente, podrá

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 20 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9

suscribir otros diferentes para sustituir a los actuales debiendo garantizarse el actual nivel de los servicios. A efectos de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, deberá establecer con la Diputación de Cáceres las medidas de coordinación que sean necesarias.

Los gastos que origine la prestación del servicio serán por cuenta del adjudicatario. El adjudicatario vendrá obligado al abono de suministros, impuestos, tasas y etc., que origine la explotación. En consecuencia, será de cuenta del adjudicatario el consumo de agua, electricidad, gas, teléfono, servicio de Internet, tasa por recogida de residuos y cualquier otro gasto que origine el funcionamiento del albergue turístico y demás instalaciones.

El adjudicatario deberá realizar las gestiones necesarias, para bien traspasar los contratos de titularidad de la Diputación a su empresa o darse de alta directamente en los suministros (agua, gas, electricidad, telefonía, Internet, etc.) u otros servicios que se origine.

LIMPIEZA, MANTENIMIENTO Y REVISIONES PERIÓDICAS

Las instalaciones del hotel rural se entregan en perfectas condiciones de uso y mantenimiento, y es obligación del adjudicatario mantenerlas en esa misma situación hasta que, en su caso, sean reintegradas a la Diputación de Cáceres. A este respecto, además del Anexo 1: Operaciones de mantenimiento, se indica a continuación las obligaciones del concesionario en este sentido:

En todo caso, será responsabilidad del adjudicatario la limpieza, conservación y mantenimiento de todas las instalaciones del hotel rural incluidos los espacios exteriores así como los cuidados de jardinería que las instalaciones requieren.

En este concepto se incluye la limpieza de cristales de la fachada y de la escalera así como las tareas de desinsectación, desratización y desparasitación con las frecuencias que actualmente se realizan (salvo que en el futuro estas se vean incrementadas por alguna norma de carácter legal) y las demás que legalmente correspondan de acuerdo a las normas de aplicación (tales como tratamientos contra la legionella u otros similares)

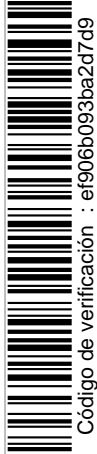
De igual manera, el adjudicatario deberá realizar el mantenimiento preventivo y correctivo que resulte necesario en todas las instalaciones y servicios, incluyéndose en este concepto la renovación puntual de la pintura de aquellas salas o zonas que lo precisen para mantener el buen aspecto de la instalación.

Será obligación del adjudicatario realizar, a su cargo, las tareas de mantenimiento y conservación del hotel rural y de sus instalaciones, tanto si se trata de los trabajos de conservación que no conlleven conocimientos o habilidades especiales como de los trabajos que sean propios de algún oficio o servicio técnico.

El contratista deberá disponer de la documentación técnica de las instalaciones que se citan y con las revisiones preceptivas periódicas realizadas:

- Extintores (Fecha de la última revisión y retimbrado).
- Bocas de Incendio Equipadas, BIES (Fecha de la última revisión)
- Central de Alarmas (Fecha de la última revisión).
- Equipamiento de la cocina. (Fecha de la última revisión)
- Cámaras de frío. (Fecha de la última revisión)
- Sistema de calefacción. (Fecha de la última revisión)

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 21 de 22



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9



DIPUTACIÓN
DE CÁCERES

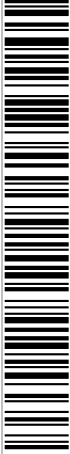
SERVICIO DE COMPRAS Y SUMINISTROS

Área de Hacienda y Administración General

- Depósito de combustible de gas. (Fecha de la última revisión)

El adjudicatario no podrá realizar sin previa autorización municipal obras que alteren o modifiquen la configuración del edificio ni de sus elementos circundantes.

En Cáceres, a fecha de firma electrónica.



Código de verificación : ef906b093ba2d7d9

Para la verificación del siguiente código podrá conectarse a la siguiente dirección <https://licitaciones.dip-caceres.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=ef906b093ba2d7d9>

PPT. Expediente 20/2024 CS PA SARA
Página 22 de 22

Firmado por: FRANCISCO JAVIER SANCHEZ TRENADO

Cargo: Jefe de Servicio Compras y Suministros

Fecha: 03-09-2024 12:13:52

Firmado por: FRANCISCO JAVIER SANCHEZ TRENADO

Cargo: Jefe de Servicio Compras y Suministros

Fecha: 03-09-2024 12:14:50