

**PLIEGO REGULADOR DE LA CONTRATACIÓN**  
**MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO**

|                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación del Hotel Torre de Uriz |
|------------------------------------------------------------------------------------------|

## ÍNDICE

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES .....</b>                                                                 | <b>4</b>  |
| 1. OBJETO DE LA LICITACIÓN .....                                                                                 | 4         |
| 2. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y UNIDAD GESTORA .....                                                                 | 4         |
| 3. ALCANCE DEL CONTRATO .....                                                                                    | 4         |
| 4. DIVISIÓN EN LOTE.....                                                                                         | 5         |
| 5. IMPORTE DE LA LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO .....                                                  | 5         |
| 6. PLAZO DEL CONTRATO .....                                                                                      | 5         |
| 7. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN .....                                                                           | 5         |
| 8. RÉGIMEN JURÍDICO .....                                                                                        | 5         |
| 9. EMPRESAS QUE PUEDEN LICITAR.....                                                                              | 6         |
| 10. SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA.....                                                                        | 7         |
| 11. SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL.....                                                                         | 7         |
| 12. GARANTÍAS .....                                                                                              | 8         |
| 13. MESA DE CONTRATACIÓN .....                                                                                   | 8         |
| <b>CAPITULO II: PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN .....</b>                                                          | <b>9</b>  |
| 14. INFORMACIÓN SOBRE LA LICITACIÓN .....                                                                        | 9         |
| 15. CONFIDENCIALIDAD DE LA OFERTA .....                                                                          | 9         |
| 16. PLAZO Y FORMA DE PRESENTACION DE LAS OFERTAS.....                                                            | 9         |
| 17. ADMISION Y VALORACIÓN DE LAS OFERTAS .....                                                                   | 11        |
| 18. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.....                                                                               | 12        |
| 19. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO .....                                            | 17        |
| 20. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.....                                                               | 18        |
| <b>CAPÍTULO III: EJECUCIÓN DEL CONTRATO .....</b>                                                                | <b>19</b> |
| 21. RIESGO Y VENTURA .....                                                                                       | 19        |
| 22. FORMA DE PAGO Y REVISION ANUAL DEL CANON.....                                                                | 19        |
| 23. COMPROMISOS DEL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN .....                                                                 | 19        |
| 24. OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA .....                                                                       | 20        |
| 25. REQUERIMIENTOS DE CARÁCTER SOCIAL, MEDIO AMBIENTAL Y DE IGUALDAD DE GÉNERO EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO..... | 20        |
| 26. MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO .....                                                    | 21        |
| 27. REVERSIÓN DEL SERVICIO.....                                                                                  | 21        |
| 28. SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CONFIDENCIALIDAD .....                                                         | 22        |
| 29. SUBCONTRATACIÓN.....                                                                                         | 22        |
| 30. CESIÓN DEL CONTRATO .....                                                                                    | 23        |
| 31. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO .....                                                                              | 23        |
| 32. SUPERVISIÓN E INSPECCIÓN.....                                                                                | 23        |
| 33. INCUMPLIMIENTOS Y PENALIDADES .....                                                                          | 24        |
| 34. PLAZO DE GARANTÍA.....                                                                                       | 25        |

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 35. CAUSAS DE RESOLUCIÓN .....                                            | 25        |
| 36. RECLAMACIONES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA.....                 | 26        |
| 37. SUMISIÓN A FUERO .....                                                | 26        |
| <b>ANEXO I. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS.....</b>                              | <b>27</b> |
| <b>ANEXO II. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE .....</b>                  | <b>30</b> |
| <b>ANEXO III. MODELO DE PROPOSICIÓN A VALORAR MEDIANTE FÓRMULAS .....</b> | <b>31</b> |

## CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

### 1. OBJETO DE LA LICITACIÓN

El presente procedimiento de licitación tiene por objeto la contratación de la concesión de servicios para la gestión y explotación del “Hotel Torre de Uriz” sito en Uriz (Valle de Arce), con el alcance que se señala en el apartado 3 de este pliego.

CPV: 55110000-4 Servicios de alojamiento hotelero.

CPV: 55100000-1 Servicios de hostelería

### 2. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y UNIDAD GESTORA

El poder adjudicador en la presente licitación es la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, siendo el órgano de contratación la Directora General de Turismo, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 32 de la Ley Foral 11/2019, de 11 de marzo, de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y del Sector Público Institucional Foral, y el Decreto Foral 256/2023, de 15 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Cultura, Deporte y Turismo.

La preparación del contrato se desarrollará bajo el control y responsabilidad del Servicio de Ordenación, Gestión y Calidad del Turismo, que será la unidad gestora del contrato.

### 3. ALCANCE DEL CONTRATO

El Hotel Torre de Uriz es un bien patrimonial adscrito a la Dirección General de Turismo, del actual Departamento de Cultura, Deporte y Turismo, tal y como consta en la ficha de inventario 3384-03 del Servicio de Patrimonio con la denominación singular “Torre medieval y edificio anexo para hotel rural-Uriz-Arce”.

Dentro del citado Departamento corresponden a la Dirección General de Turismo las competencias en materia de fomento y promoción del turismo. Es por tanto en ejercicio de dichas competencias, que la Dirección General desea adjudicar por un periodo de cinco años la gestión y explotación del Hotel Torre de Uriz (hotel rural de 3 estrellas).

La modalidad de contrato elegida –concesión de servicios del artículo 204 de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos (en adelante, LFCP)– se debe a que concurren las dos notas típicas que caracterizan a este tipo de concesiones: contraprestación consistente, no en un precio, sino en el derecho a explotar un servicio y transferencia del riesgo a la contratista.

Se descarta el contrato de carácter patrimonial, dado que la finalidad pública perseguida no es únicamente patrimonial, es decir, no se trata de un mero arrendamiento del inmueble, sino que por parte de la Dirección General de Turismo se fijan las condiciones para la prestación del servicio.

En el anexo I de este pliego se recogen, además de las características del inmueble y sus instalaciones, las especificaciones técnicas necesarias para la ejecución del contrato que se denominarán Prescripciones Técnicas. En caso de existir contradicción entre lo dispuesto en las presentes condiciones particulares y el anexo I, prevalecerá lo previsto en estas.

#### 4. DIVISIÓN EN LOTES

El presente contrato no es objeto de división en lotes porque la naturaleza del objeto implica la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones.

#### 5. IMPORTE DE LA LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

##### 5.1. Importe de la licitación (canon anual).

El Importe de la licitación será el canon anual a abonar por la gestión y explotación del Hotel Torre de Uriz a la Dirección General de Turismo, que se fija en un **mínimo de 12.100 euros**, de forma que se inadmitirán aquellas ofertas cuyo canon sea inferior a dicho importe.

En todo caso la contratista asumirá plenamente el riesgo operacional conforme a lo dispuesto en el artículo 204 de la LFCP, y será retribuida directamente por el precio que abonen las personas usuarias del hotel que será fijado libremente por la concesionaria.

##### 5.2. Valor estimado del contrato.

El valor estimado del contrato, que se ha calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Foral de Contratos y al artículo 8.2 de la Directiva 2014/23/UE relativa a la adjudicación de contratos de concesión determinando el volumen de negocios total de la concesionaria durante la duración del contrato (IVA excluido), asciende a **878.870,29 euros**.

El valor estimado es el relevante a efectos de publicidad, tipo de procedimiento de adjudicación, solvencia económica y financiera exigida a las licitadoras, recursos contractuales, etc.

#### 6. PLAZO DEL CONTRATO

El contrato tendrá una duración de cinco años, a contar desde el día siguiente al de la firma del mismo.

En el plazo máximo de 15 días naturales 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.

El contrato no podrá ser prorrogado conforme a lo dispuesto en el artículo 45.6 de la LFCP.

#### 7. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

El procedimiento de adjudicación de este contrato será el procedimiento abierto que, conforme al artículo 72 de la LFCP, es aquel en el que cualquier profesional o empresa interesada puede presentar sus ofertas.

El expediente se tramita de forma anticipada.

#### 8. RÉGIMEN JURÍDICO

Este contrato tiene carácter administrativo y, según el artículo 34.1 de la LFCP, se rige en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción, por la citada Ley Foral y sus disposiciones reglamentarias y, supletoriamente, por las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, por las normas de derecho privado.

El órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta. Los acuerdos adoptados en el uso de estas prerrogativas, podrán ser objeto de reclamación o recurso de conformidad con lo dispuesto en la LFCP y las restantes normas de derecho administrativo.

Las partes contratantes quedan sometidas a lo establecido en el presente pliego regulador de la contratación y sus anexos, a lo dispuesto en la LFCP, así como a toda la normativa relacionada que resulte de aplicación en cada caso.

El desconocimiento de las condiciones particulares del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos o de las bases y normas de toda índole promulgadas por el órgano de contratación que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá a la adjudicataria de la obligación de su cumplimiento.

## **9. EMPRESAS QUE PUEDEN LICITAR**

1. Están capacitadas para contratar con la Administración las personas naturales o jurídicas, de naturaleza pública o privada y españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y que no estén afectadas por ninguna de las prohibiciones o incompatibilidades para contratar enumeradas en el artículo 22 de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos.

2. La Administración podrá contratar con uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, así como con licitadores que participen conjuntamente, de acuerdo con lo señalado en el artículo 13 de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos.

Durante la licitación del contrato, la modificación de la composición en la Unión Temporal de Empresas o en las empresas que han participado conjuntamente será considerada una modificación de la oferta y dará lugar a la exclusión de la misma.

Tras la adjudicación del contrato, la modificación en la composición de una Unión Temporal de Empresas podrá ser autorizada por el órgano de contratación, con carácter expreso, y previa comprobación de los siguientes requisitos:

a) Que se haya ejecutado al menos un 20 % de la prestación inicial y haya transcurrido un año desde el inicio de la ejecución. En el caso de contratos de concesión de obras o de servicios, este requisito se entenderá cumplido si se ha explotado al menos la quinta parte del plazo concedido.

b) Mantenimiento de la solvencia exigida para la adjudicación.

c) Los nuevos participantes en la Unión Temporal de Empresas, si los hubiera, deberán acreditar su capacidad de obrar y no estar incurso en causa de prohibición para contratar.

La modificación subjetiva, en el caso de las participaciones conjuntas sin constitución de Unión Temporal de Empresas, será considerada una cesión de contrato, y deberá respetar lo establecido para las mismas en la LFCP.

3. Cada empresa licitadora únicamente podrá presentar una sola proposición. La proposición deberá estar firmada por el licitador o persona que lo represente. Los licitadores que participen conjuntamente no podrán presentar proposiciones individuales, ni integrados en otra unión temporal o en concurrencia con empresas distintas. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la inadmisión de todas las ofertas suscritas por el licitador infractor.

## **10. SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA**

La solvencia económica y financiera para la ejecución de este contrato será que la licitadora pueda acreditar que su situación financiera le permite afrontar sin incidencias los pagos en que deberá incurrir en el marco de la gestión de la presente concesión de servicios, debiendo garantizar que cuenta al efecto con un fondo en

cuenta corriente de, al menos, 60.000 euros.

Las licitadoras afirmarán en la declaración responsable (ver anexo II) que poseen la solvencia económica y financiera exigida para la ejecución del contrato. Y será únicamente quien vaya a resultar adjudicataria del contrato quien deberá acreditar dicha solvencia mediante la presentación de un certificado de la entidad financiera.

## 11. SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

La solvencia técnica o profesional para la ejecución de este contrato será la siguiente:

11.1. La persona responsable del contrato deberá disponer de, al menos, 18 meses de **experiencia** anterior en gestión de establecimientos de alojamiento, restauración o gestión y/o dinamización de servicios y actividades turísticas, culturales o deportivas durante los últimos 3 años (2023 a 2026).

Dicha solvencia se acreditará por los siguientes medios, en función de si la gestión se ha realizado por cuenta propia (mediante contrato o no) o por cuenta ajena (como persona asalariada):

a) En el caso de que la gestión se haya realizado por cuenta propia:

- Mediante un contrato público o privado:

La relación de los servicios efectuados en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario (público o privado), avalada por cualquier prueba admisible en Derecho.

- En el caso de que no se haya realizado mediante contrato:

- La declaración con el nombre y NIF de la persona titular del establecimiento a efectos de comprobar en el [Registro de Actividades Económicas](#) disponible en navarra.es el periodo de alta en el epígrafe correspondiente del IAE, así como comprobar la inscripción, en su caso, del establecimiento en el Registro de Turismo de Navarra.
- En caso de que el establecimiento se ubicara en otra Comunidad Autónoma, se deberán presentar los certificados de las autoridades competentes que acrediten los datos relativos al IAE (epígrafe y periodo de alta) o al Registro de Turismo correspondiente.
- Cualquier otro medio de prueba válido en Derecho.

b) En caso de que la gestión se haya realizado por cuenta ajena (como persona asalariada):

La experiencia se acreditará mediante certificados emitidos por la empresa o entidad en la que haya prestado servicios, acompañados de los certificados de vida laboral o equivalentes correspondientes a dichos periodos.

11.2. Disponer de **personal** suficiente para la ejecución del contrato.

Dicha solvencia se acreditará mediante la declaración sobre el equipo técnico del que dispondrá la contratista para ejecutar el contrato.

Se deberá tener en cuenta, a estos efectos, lo establecido en el apartado “Obligaciones de carácter laboral” del Pliego de prescripciones técnicas del Anexo I.

Las licitadoras afirmarán en la declaración responsable que acompañará a las proposiciones que poseen la solvencia técnica o profesional exigida para la ejecución del contrato. Y será únicamente quien vaya a resultar

adjudicataria del contrato quien deberá acreditar dicha solvencia mediante la presentación de la documentación señalada en las letras a) y b).

## 12. GARANTÍAS

### A. GARANTÍA PROVISIONAL

No se exige garantía provisional para participar en el procedimiento de licitación.

### B. GARANTÍA DEFINITIVA

Con carácter previo a la formalización del contrato, la adjudicataria deberá constituir ante la Administración de la Comunidad Foral de Navarra una garantía definitiva del 4% del importe de adjudicación.

Esta garantía quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones de la contratista hasta el momento de la finalización del plazo de garantía y, en particular, al pago de las penalidades por demora, así como a la reparación de los posibles daños y perjuicios ocasionados durante la ejecución del contrato. La garantía se incautará en caso de resolución por incumplimiento con culpa del contratista.

La garantía se podrá constituir de cualquiera de las siguientes formas:

- a) En metálico.
- b) Mediante aval a primer requerimiento prestado por alguno de los Bancos, Cajas de Ahorros, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca autorizado para operar en España.
- c) Por contrato de seguro de caución celebrado con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución.

La fianza o garantía será devuelta a la finalización del contrato, una vez cumplido satisfactoriamente o resuelto éste sin culpa de la contratista.

La ejecución de la garantía no impedirá al poder adjudicador emprender las acciones que correspondan hasta el total resarcimiento de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento total o parcial o del cumplimiento defectuoso del contrato.

## 13. MESA DE CONTRATACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 134 de la LFCP, se constituirá una Mesa de Contratación integrada por las siguientes personas:

- Presidencia: Manuel Bermejo Garde, Director del Servicio de Ordenación, Gestión y Calidad del Turismo, y como suplente, Alberto Ecay Pagoto, Director del Servicio de Desarrollo Territorial Sostenible del Turismo, Jefa de la Sección de Ordenación, Infraestructuras y Calidad del citado servicio.
- Vocal: Margarita Cueli Erice, Jefa de la Sección de Ordenación, Infraestructuras y Calidad y, como suplente Iratxe Bujanda Fernández, técnica de la Sección de Ordenación, Infraestructuras y Calidad
- Vocal: Noelia Mena García y, como suplente, Cristina Huarte Huarte, ambas arquitectas técnicas de la Sección de Ordenación, Infraestructuras y Calidad.
- Vocal-Interventora: Beatriz Barber Zugaldia, Interventora Delegada en el Departamento de Cultura, Deporte y Turismo y como suplente, Fernando Hipólito Ojeda, Interventor del Servicio de Intervención.

- Vocal-Secretario: Félix San Martín Remón, T.A.P. (Rama Jurídica) del Servicio de Ordenación, Gestión y Calidad del Turismo y, como suplente, Begoña López de Goicoechea Guembe Jefa de Sección de Régimen Jurídico de la Secretaría General Técnica del Departamento de Cultura, Deporte y Turismo.

## CAPITULO II: PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

### 14. INFORMACIÓN SOBRE LA LICITACIÓN

Las personas interesadas podrán solicitar en [licitaciones.turismo@navarra.es](mailto:licitaciones.turismo@navarra.es) información adicional sobre los pliegos y demás documentación complementaria, y la obtendrán a través del Portal de Contratación en el plazo de 5 días naturales desde que la soliciten, conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la LFCP.

A fin de facilitar el conocimiento del inmueble “Hotel Torre de Uriz” se publicarán en el portal de contratación al menos **dos fechas de visita** con personal técnico de la Administración. Las personas interesadas podrán mostrar su interés y concretar la que más les convenga confirmando previamente su asistencia mediante el envío de un correo electrónico a la dirección indicada.

### 15. CONFIDENCIALIDAD DE LA OFERTA

La empresa licitadora podrá designar expresamente como confidencial información técnica o mercantil incluida en su oferta por formar parte de su estrategia empresarial y, en particular, por contener secretos técnicos o comerciales. En todo caso, la declaración de confidencialidad no debe perjudicar el cumplimiento de las obligaciones en materia de transparencia, publicidad e información que debe darse a cada participante.

Quien licite no podrá extender la declaración de confidencialidad a toda su propuesta.

En el caso de que una oferta no indique nada expresamente a este respecto, se entenderá que la oferta no contiene información de carácter confidencial.

El órgano de contratación procederá respecto a la confidencialidad y sigilo de las ofertas presentadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 de la LFCP.

### 16. PLAZO Y FORMA DE PRESENTACION DE LAS OFERTAS

1.- Las proposiciones se presentarán conforme al artículo 95 de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos, a través de la Plataforma de licitación electrónica de Navarra (PLENA). Así mismo, todas las comunicaciones y resto de actuaciones de trámites que procedan con los interesados, se efectuarán a través de PLENA.

El plazo de presentación de proposiciones se fijará en el anuncio de licitación en el Portal de Contratación de Navarra, plazo que, como mínimo, será de 15 días naturales a partir de la fecha de publicación del anuncio de licitación.

La presentación de las proposiciones supone por parte de los licitadores la aceptación incondicional de las cláusulas de este pliego, así como la declaración responsable de la exactitud de todos los datos presentados y de que reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas para participar en la licitación.

Incurrir en falsedad al efectuar la declaración responsable a que se refiere la cláusula 11, o al facilitar cualesquiera otros datos relativos a la capacidad y solvencia, o haber incumplido, por causa que le sea imputable al licitador, la obligación de comunicar la información que limite la validez del certificado acreditativo

de la personalidad y representación de la empresa inscrita en el Registro Voluntario de Licitadores de Navarra, conllevará, además de la exigencia de la responsabilidad de cualquier tipo a que hubiere lugar, la aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos.

No se admitirán variantes en las ofertas.

2.La oferta se presentará a través de PLENA y contendrá tres sobres identificados como:

- Sobre nº1 **“Requisitos de participación”**: con la declaración responsable cumplimentada y firmada según instrucciones que se recogen en el Anexo II del presente pliego.

Quando se prevea la constitución de una unión de empresas de carácter temporal, se aportará el compromiso de constituirla en caso de adjudicación del contrato.

Quando dos o más personas físicas o jurídicas participen de forma conjunta, se aportará un documento privado en el que se manifieste esta voluntad, se indique el porcentaje de participación de cada una de ellas y se designe un representante o apoderado único con facultades para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas del contrato hasta su extinción.

- Sobre nº 2 **“Proposición sobre criterios cualitativos”**, con la propuesta técnica (Plan de gestión y Programa de actividades de dinamización) a valorar conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el apartado 18. A de este pliego.
- Sobre nº 3 **“Proposición a valorar mediante fórmulas”**, con la oferta económica y la información para valorar los criterios sociales conforme al apartado 18.B del pliego, cuyo modelo se recoge en el Anexo III.

No se aceptarán aquellas ofertas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer, claramente, lo que el órgano gestor estime fundamental. Asimismo, quedarán automáticamente excluidas del procedimiento aquellas propuestas que incluyan en el sobre nº 1 o nº 2 documentación que corresponda al sobre nº 3.

La documentación deberá presentarse en castellano.

3.Los documentos que conforman la propuesta deberán presentarse exclusivamente a través de PLENA, de acuerdo con lo establecido en los párrafos siguientes. Se recomienda subscribirse al anuncio de licitación para recibir de forma automática las aclaraciones o informaciones adicionales que puedan afectar a la presente licitación.

La fecha y hora de presentación de la propuesta será aquella que conste en los servidores de Gobierno de Navarra en el momento que se firme y envíe la misma.

Los servidores de Gobierno de Navarra utilizan como referencia el Tiempo Universal Coordinado (UTC), que es la escala de tiempo universal mantenida por los laboratorios internacionales de referencia con una precisión: +/- 1seg. Esta es, por tanto, la hora oficial de los servicios electrónicos.

- Fuente horaria primaria: hora.roa.es (Real Instituto y Observatorio de la Armada: dos servidores en San Fernando-Cádiz y un tercero situado en Madrid)

- Fuentes horarias secundarias:

- canon.inria.fr, INRIA, Paris
- i2t15.i2t.ehu.es, UPV-EHU

En el momento que la empresa licitadora termine de incorporar toda la documentación de su propuesta, se

generará una huella -resumen criptográfico de su contenido-, quedando como constancia del contenido de la propuesta. En el caso de que una empresa licitadora tenga problemas en la presentación de su propuesta en la plataforma, si la huella es remitida al órgano de contratación por correo electrónico a **licitaciones.turismo@navarra.es**, **dentro del plazo de presentación de propuestas**, se dispondrá de un plazo extendido de 24 horas para la recepción de la propuesta completa y para considerar completada la presentación.

En el caso de que la propuesta se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación sin cumplir tales requisitos se considerará extemporánea.

Si se detecta una presentación fuera de plazo sobre la cual se ha recibido una huella dentro del plazo, se comprobará si la huella de la presentación coincide con la recibida y si la fecha de recepción de la propuesta está dentro de las 24 horas extendidas. En tal caso la propuesta se tendrá por válida procediéndose a su apertura.

Si por el contrario la huella no coincide, o bien la propuesta se ha recibido fuera del plazo de 24 horas extendidas se considerará extemporánea.

En caso de que la propuesta hubiera sido presentada fuera de plazo y la empresa o entidad licitadora adujera la existencia de problemas técnicos en la presentación, se verificará si en el momento de presentación existieron problemas de índole técnica imputables a la Plataforma. Solamente en el caso de que hubiera acaecido incidencia técnica en el normal funcionamiento de la Plataforma, se llevarán a cabo las actuaciones pertinentes para garantizar la posibilidad de presentación de propuestas por parte de las interesadas. El desconocimiento de la entidad licitadora o problemas técnicos ajenos a la Plataforma no justificarán la extemporaneidad en la presentación de la propuesta.

Desde el anuncio de licitación del Portal de Contratación de Navarra se puede acceder al espacio de la Plataforma de Licitación Electrónica de Navarra donde la persona licitadora puede presentar su propuesta.

Las propuestas son fragmentadas y cifradas en los servidores de Gobierno de Navarra utilizando mecanismos estándares de fragmentación y cifrado, y una vez presentadas, depositadas en un repositorio seguro sin acceso desde Internet.

El tamaño permitido de cada fichero individual que se anexa en la propuesta electrónica es de 250 MB. El tamaño total de la propuesta, con todos los documentos que la forman, tendrá un tamaño máximo de 1 GB. La plataforma no establece límite alguno en el número de archivos que se pueden adjuntar en una propuesta.

Los formatos admitidos por la plataforma para los documentos que se anexan en la presentación de la propuesta son los utilizados habitualmente (doc, docx, xls, xlsx, ppt, pptx, rtf, pdf, jpg, bmp, tiff, tif, odt, ods, odp, zip.), y como medida alternativa para adjuntar archivos de otros formatos, se pueden envolver en un archivo comprimido (ZIP).

La presentación de la propuesta o bien los documentos que se señalen, de los que componen la propuesta, deberán estar firmados por persona con poder bastante para contratar en nombre y representación de la entidad licitadora, mediante firma electrónica reconocida, válidamente emitida por un Prestador de Servicios de Certificación y que garantice la identidad e integridad del documento, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable a la firma electrónica y demás disposiciones de contratación pública electrónica.

## 17. ADMISION Y VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

1. Finalizado el plazo de presentación de ofertas, en acto interno la Mesa de Contratación procederá a examinar el cumplimiento de los **requisitos de participación** de quien haya licitado en el procedimiento (ved Anexo II con modelo de declaración responsable).

En los casos en que esta documentación sea incompleta o presente alguna duda, se requerirá a la persona afectada para que la subsane, otorgándole un plazo de, al menos, 5 días naturales. Si no se atiende dicho requerimiento, se procederá a excluir a la licitadora del procedimiento dejando constancia documental de ello.

2. Se presentará de forma separada la documentación relativa a los criterios cualitativos y la relativa a los criterios cuantificables mediante fórmulas.

La evaluación de los criterios sujetos a la aplicación de juicios de valor se realizará en acto interno, pudiendo desecharse las ofertas técnicamente inadecuadas o que no garanticen adecuadamente la correcta ejecución del contrato. Deberá quedar constancia documental de todo ello.

En todo caso, la apertura de la documentación relativa a los criterios cuantificables mediante fórmula se realizará después de la apertura y valoración de la documentación relativa a criterios sometidos a la aplicación de juicios de valor. Esta sucesión deberá quedar acreditada en la Plataforma de Licitación Electrónica de Navarra.

Si el órgano de contratación considera que la oferta presentada adolece de oscuridad o de inconcreción, podrá solicitar aclaraciones complementarias, respetando en todo caso el principio de igualdad de trato de quienes hayan licitado, que no podrán modificar la oferta presentada. El plazo de contestación no podrá ser inferior a cinco días ni exceder de diez.

3. Finalizada la valoración de las ofertas, la Mesa de Contratación elevará al órgano competente una **propuesta de adjudicación**, donde se contenga el orden de prelación de las licitadoras y su puntuación. La licitadora a cuyo favor haya recaído la propuesta de adjudicación, deberá presentar la documentación señalada en este pliego con carácter previo a la adjudicación del contrato. El órgano de contratación adjudicará el contrato en el plazo máximo de un mes desde el acto de apertura de la oferta económica.

## 18. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación se realizará a la oferta que presente la mejor relación calidad-precio de conformidad con el artículo 64 de la LFCP, entendiendo como tal la oferta que mayor puntuación obtenga una vez aplicados los criterios de adjudicación siguientes:

### A. CRITERIOS CUALITATIVOS (hasta 40 puntos):

1. Se valorarán mediante los siguientes criterios las propuestas del Plan de gestión y del Programa de actividades de dinamización que se presenten en el sobre nº 2 "Proposición sobre criterios cualitativos". La valoración total de la propuesta estará compuesta por la suma de la valoración de cada uno de los apartados con un máximo de **40 puntos**:

| A.1. Plan de Gestión (hasta 30 puntos).                                                                                                                                                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| a) <b>Gestión de personal:</b> Se valorará la adecuada previsión de personal, tanto en número como en perfil, para desempeñar las tareas previsibles y propuestas en el establecimiento a lo largo de la jornada y del año.                | Hasta 5 puntos |
| b) <b>Área de comunicación y de comercialización del establecimiento.</b> Se tendrá en cuenta el grado de detalle del plan de marketing propuesto, valorándose la congruencia entre la oferta, el público al que pretende orientarse y las | Hasta 5 puntos |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| herramientas y medios de comunicación y comercialización previstos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |
| <b>c) Servicios de restauración.</b> Teniendo en cuenta que se debe ofrecer, como mínimo, el servicio de desayunos y cenas y que los menús propuestos deberán ser acordes con la categoría del establecimiento, lo que se valorará será la propuesta de servicios de restauración en su conjunto y el compromiso por la puesta en valor del producto local, compra a productores locales o la elaboración propia.                                   | Hasta 6 puntos |
| <b>d) Gestión de los servicios de limpieza y plan de mantenimiento de las instalaciones.</b> Se valorará la adecuada previsión de personal para ello, así como el grado de detalle del plan de limpieza y su adecuación al establecimiento. Se valorará, así mismo, la utilización de productos medio ambientalmente sostenibles.                                                                                                                   | Hasta 5 puntos |
| <b>e) Plan formativo, propio y/o del personal.</b> Se valorará la existencia de un plan y compromiso formativo para la gerencia y el personal, y la coherencia entre la formación planteada y las funciones previstas para el personal a formar referida al periodo del contrato. A estos efectos no serán computables las horas de formación que tengan carácter obligatorio en virtud de la normativa vigente o convenio colectivo de aplicación. | Hasta 4 puntos |
| <b>f) Gestión de la calidad del servicio.</b> Se valorará la política de acogida y reserva, política de precios, control y tratamiento de sugerencias y reclamaciones en el establecimiento o en la red, la adhesión a Junta Arbitral de Consumo, etc.                                                                                                                                                                                              | Hasta 5 puntos |

#### A.2. Programa de actividades de dinamización (hasta 10 puntos).

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| El Programa de actividades de dinamización comprenderá los servicios o actividades adicionales a los mínimos requeridos para la prestación del servicio. Los aspectos a valorar serán:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>El grado de definición e interés del programa, su capacidad para poner en valor el entorno y enriquecer la experiencia turística y la congruencia de la propuesta con el resto de servicios del hotel, así como su viabilidad como programa.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Hasta 6 puntos |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>La colaboración con otras empresas y/o entidades de la zona o de Navarra (AAVV, empresas de actividades, restaurantes, etc...) para la ejecución del mismo.</li> </ul> <p>En el supuesto de que en el programa se planteen acuerdos o contrataciones de servicios con terceros (entendiendo como tal cualquier persona, empresa o entidad no firmante de la propuesta presentada), deberá indicarse con el mayor grado de concreción posible: identificación, características de la empresa, aportación de precontratos o acuerdos, etc.</p> | Hasta 4 puntos |

- a) El Plan de Gestión tendrá una extensión máxima de cuatro (4) páginas, y el Programa de Actividades tendrá una extensión máxima de dos (2) páginas, en formato DIN A4, utilizando letra Arial, tamaño 11 puntos, e interlineado sencillo, con márgenes de 2,5 cm.

Cuando el documento incorpore imágenes, fotografías, gráficos, diagramas o esquemas, podrá utilizarse una página adicional, de modo que la extensión máxima será de cinco (5) páginas para el Plan de Gestión y de tres (3) páginas para el Programa de Actividades.

La información que exceda de la extensión máxima establecida no será tenida en cuenta a efectos de valoración.

- b) Las propuestas, en su desarrollo, deberán seguir el orden de los apartados establecidos en el plan de gestión y en el programa de actividades.
- c) Quedarán **excluidas** las ofertas cuyas propuestas no alcancen el 50% de los puntos del apartado Plan de gestión (15 puntos) o el 30% de los puntos del apartado Programa de actividades de dinamización (3 puntos).

#### B. CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE FÓRMULAS (hasta 60 puntos):

1. Se valorarán mediante fórmulas los criterios de este apartado B, siendo la valoración total de la propuesta la suma de la valoración de cada uno de los apartados con un máximo de **60 puntos**:

| <b>B.1. Oferta del canon anual (hasta 30 puntos).</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <p>La puntuación se calculará utilizando la fórmula: <math>P = K * (X/Y)</math>.</p> <p>Siendo:</p> <p>P: puntos asignados a cada oferta.</p> <p>K: puntuación económica máxima posible (30 puntos).</p> <p>X: oferta de la empresa que se valora.</p> <p>Y: oferta recibida más ventajosa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Hasta 30 puntos |
| <b>B.2. Experiencia profesional y formación (hasta 16 puntos).</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| <p><b>a) Experiencia profesional del equipo, exceptuando la de la persona designada como responsable.</b> Se asignará la siguiente puntuación por cada año de experiencia que se acredite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 puntos por año de experiencia como responsable de la gestión de un establecimiento de alojamiento turístico hotelero o extrahotelero.</li> <li>• 1 punto por año de experiencia como responsable de la gestión de un establecimiento de restauración u otro tipo de servicios y actividades turísticas, culturales, deportivas, de ocio y naturaleza.</li> <li>• 0,5 puntos por año de experiencia como personal contratado en establecimientos de alojamiento turístico, de restauración o de otro tipo de empresas o entidades de servicios y actividades turísticas, culturales, deportivas, de ocio o naturaleza.</li> </ul> | Hasta 3 puntos  |
| <p><b>b) Formación reglada cursada por la persona que se designe como responsable:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 puntos por estudios universitarios de grado o master en áreas relacionadas con la actividad turística (tales que turismo, comunicación y marketing,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Hasta 4 puntos  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <p>gestión o administración de empresas y similares).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2 punto por estudios de FP de grado superior relacionados con la actividad turística (áreas de hostelería y turismo, marketing o relacionadas).</li> </ul> <p>Los puntos no son acumulables.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| <p><b>c) Formación no reglada en los últimos 3 años (2023 a 2026) de la persona que se designe como responsable o del personal del equipo:</b></p> <p>Se valorará la formación relacionada con la actividad turística y/o hostelera que exceda de 20 horas por persona. A partir de ese mínimo, se asignará 0,1 puntos por hora formativa debidamente certificada.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Hasta 4 puntos |
| <p><b>d) Conocimientos de euskera, francés e inglés o alemán (nivel B1 o asimilado) de la persona que se designe como responsable o del personal del equipo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Certificado de Aptitud o el Título C1 expedido por una Escuela Oficial de Idiomas o de una titulación reconocida oficialmente como equivalente: 1,4 puntos (euskera) y 1,20 puntos por cada uno de los otros idiomas (inglés, francés o alemán).</li> <li>Titulaciones de B2 o de una titulación reconocida oficialmente como equivalente: 1 punto (euskera) y 0,8 puntos por cada uno de los otros idiomas (inglés, francés o alemán).</li> <li>Titulaciones de B1 o de una titulación reconocida oficialmente como equivalente: 0,5 puntos (euskera) y 0,4 puntos por cada uno de los otros (inglés, francés o alemán).</li> </ul> | Hasta 5 puntos |

- La licitadora que vaya a resultar adjudicataria deberá presentar, en el plazo señalado en el apartado 20 del pliego, la documentación que permita comprobar el cumplimiento de lo señalado en la oferta respecto a B.2. "Experiencia profesional y formación". En el caso de la experiencia: los certificados emitidos por las empresas o entidades en las que se han prestado los servicios acompañados de los certificados de vida laboral o equivalentes correspondientes a dichos periodos. Y en el caso de la formación: las titulaciones o certificados que la acrediten.
- Quedarán **excluidas** las ofertas cuyas propuestas no alcancen el 30% (4,8 puntos) de la puntuación asignada a este apartado B.2 "Experiencia profesional y formación".

| <b>B.3. Estar asociada a una asociación turística de Navarra, o comprometerse a estarlo, durante toda la vigencia del contrato (1 punto).</b>                                                                                                                                                                                                           |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <p>Estar asociada a una asociación turística de Navarra, o comprometerse a estarlo, durante toda la vigencia del contrato.</p> <p>La licitadora que vaya a resultar adjudicataria deberá presentar, en el plazo señalado en el apartado 20 del pliego, el mencionado certificado (que podrá obtener, en caso de no poseerlo, en el indicado plazo).</p> | 1 punto        |
| <b>B.4. Criterios sociales (hasta 10 puntos).</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |
| <p><b>a) Compromiso de creación y mantenimiento de empleo para personas jóvenes menores de 30 años y/o mayores de 45 años que se encuentren en situación de desempleo, durante la ejecución del contrato:</b></p>                                                                                                                                       | Hasta 5 puntos |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <p>Se otorgará hasta un máximo de 5 puntos a la licitadora que se comprometa a contratar a personal valorándose de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrato a jornada completa durante todo el año: 2,5 puntos por persona.</li> <li>• Contratos a jornada completa durante al menos 6 meses al año: 1,5 punto por persona</li> <li>• Contratos a media jornada durante todo el año: 1,5 punto por persona.</li> </ul> <p>La contratista deberá presentar a la unidad gestora, en el plazo máximo de 2 meses tras la firma del contrato, copia del contrato de trabajo realizado a su personal.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |
| <p><b>b)</b> Compromiso de que, en el plazo máximo de 4 meses desde el inicio de la ejecución del contrato, la persona designada como responsable y/o el personal contratado reciba o cuente con una formación de un mínimo de 4 horas en materia de igualdad (formación en cuestiones como: la perspectiva de género en la atención al público, las medidas de conciliación y su aplicación en la hostelería, prevención del acoso sexual y por razón de sexo, lenguaje no sexista, etc).</p> <p>La adjudicataria deberá presentar, al efecto, la acreditación correspondiente en la que se detalle nº de horas, programa y centro o entidad que haya impartido dicha formación.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5 puntos       |
| <b>B.5 Criterios medioambientales (hasta 3 puntos)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |
| <p><b>a) Compromiso de sostenibilidad de alojamientos turísticos</b></p> <p>Compromiso de, en el plazo máximo de <b>tres meses desde el inicio de la ejecución del contrato</b>, elaborar e implantar un <b>plan de acción de gestión sostenible del alojamiento</b>, tomando como referencia la <u>Guía básica para la gestión sostenible de alojamientos turísticos del Gobierno de Navarra</u></p> <p>El plan deberá identificar, atendiendo a las características del establecimiento, <b>al menos dos ámbitos de mejora ambiental</b> de entre los contemplados en la citada guía (agua, energía, residuos, mantenimiento y limpieza, movilidad, etc.), y establecer para cada uno de ellos las medidas concretas que se aplicarán en la gestión ordinaria del alojamiento.</p> <p>La adjudicataria deberá presentar, en el plazo máximo de 3 meses tras la firma del contrato, copia del plan de acción de gestión sostenible del alojamiento, designar una persona responsable de su seguimiento y conservar la documentación que permita acreditar su cumplimiento cuando le sea requerido.</p> | Hasta 3 puntos |

### C. CRITERIOS DE RESOLUCIÓN DE EMPATES

Si se produce un empate entre dos o más ofertas, se aplicarán los criterios de desempate del artículo 99 de la LFCP, en el orden señalado en el apartado 1 de dicho artículo. Si en aplicación de los criterios anteriores persistiera el empate, éste se resolverá mediante sorteo.

Si para la aplicación de los criterios de desempate fuese necesario, se requerirá la documentación pertinente a las licitadoras afectadas, otorgándoles un plazo mínimo de 5 días naturales para su aportación.

## 19. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

1. La persona a cuyo favor haya recaído la propuesta de adjudicación de la Mesa de Contratación, deberá presentar la siguiente documentación en el plazo máximo de 7 días naturales desde que se le requiera:

1ª. Copia del NIF.

2ª. Escritura de constitución y/o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, deberá aportarse la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional en el que constaren las normas por las que se regula su actividad inscrito en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.

3ª. Poder notarial en el que se establezcan las facultades de representación de los firmantes de la proposición, o certificación del Registro Mercantil, justificativo de las facultades representativas. Los poderes generales, sujetos a inscripción en el Registro Mercantil, se presentarán con la justificación del cumplimiento de este requisito.

Estos dos últimos documentos podrán ser sustituidos por una certificación del Registro Voluntario de Licitadores de la Comunidad Foral, además de la declaración jurada de su vigencia actual.

4ª. Documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera y técnica o profesional, en los términos establecidos en este pliego.

5ª. Declaración responsable de la interesada por la que manifiesta que prestará los servicios con el personal concreto designado en su oferta, asumiendo el compromiso de que si, durante la ejecución del contrato, fuera su voluntad sustituir a alguna persona del equipo:

a) Presentará previamente la propuesta a la unidad gestora del contrato, debiendo acreditarse que el personal propuesto en sustitución cuenta con la misma o superior cualificación y experiencia que el sustituido,

b) Deberá contar, en cualquier caso, con la autorización de la unidad gestora del contrato para hacerla efectiva.

6ª. Documentación acreditativa de hallarse al corriente en las obligaciones tributarias, lo que se llevará a cabo de la siguiente manera:

a) Certificación administrativa de las Administraciones Tributarias de las que la licitadora sea sujeto pasivo, de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias.

b) Documentación acreditativa de hallarse al corriente en las obligaciones con la Seguridad Social, lo que se llevará a cabo mediante una certificación de la Tesorería General de la Seguridad Social.

7ª. Certificado del Ayuntamiento en el que el licitador tribute por el Impuesto de Actividades Económicas, acreditativo de estar al corriente del pago del mismo (emitido dentro de los seis meses anteriores a la finalización del plazo de presentación de proposiciones). Dicho certificado podrá sustituirse por el documento de Alta en el citado impuesto y último recibo del mismo. Si el licitador está exento de pagar dicho impuesto, se aportará únicamente una declaración responsable en tal sentido.

8ª. La documentación que permita comprobar el cumplimiento de los criterios de adjudicación en los que haya obtenido puntuación la oferta de la licitadora que resulte adjudicataria (apartados 18 B.2 y B.3).

2. Si la persona a cuyo favor vaya a recaer la propuesta de adjudicación no presentara la documentación en el plazo indicado, será excluida conforme al artículo 96 de la LFCP y se requerirá la documentación a la siguiente licitadora que figure en el orden de prelación establecido.
3. A efectos de lo dispuesto en esta condición, se debe tener en cuenta que en el artículo 22.1 de la LFCP se recogen como circunstancias para declarar la prohibición de contratar de las empresas licitadoras, entre otras, las siguientes:
  - i) *Haber incurrido en falsedad al efectuar la declaración responsable a que se refiere el artículo 55 de la LFCP o al facilitar cualesquiera otros datos relativos a su capacidad y solvencia, o haber incumplido, por causa que le sea imputable, la obligación de comunicar la información que limite la validez del certificado acreditativo de la personalidad y representación de la empresa inscrita en el Registro Voluntario de Licitadores de Navarra, autorizado por la Junta de Contratación Pública.*
  - j) *Haber retirado indebidamente su proposición en un procedimiento de adjudicación, o haber imposibilitado la adjudicación del contrato por no cumplimentar la documentación exigible para realizar la propuesta de adjudicación a su favor dentro del plazo señalado mediando dolo, culpa o negligencia.*

## 20. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

1. El órgano de contratación adjudicará el contrato en el plazo máximo de un mes desde el acto de apertura de la oferta económica, a la licitadora que mayor puntuación total haya obtenido conforme a los criterios de adjudicación señalados en el presente pliego y haya presentado la documentación exigida en la condición anterior.

La adjudicación deberá ser motivada y contendrá al menos las razones por las que se ha rechazado una oferta, las características y ventajas de la oferta seleccionada, señalando el plazo de suspensión de la eficacia de la adjudicación y los medios de impugnación que procedan y se comunicará a todas las personas interesadas en la licitación.

2. El órgano de contratación se reserva la facultad de declarar desierto el procedimiento de adjudicación de forma motivada, siempre que las ofertas recibidas no se adecuen a los criterios establecidos.
3. La eficacia de la adjudicación quedará suspendida durante el plazo de 15 días naturales contados desde la fecha de remisión de la notificación de la adjudicación.

La manifestación expresa de todas las personas interesadas en el procedimiento señalando la renuncia a presentar una reclamación ante el Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Navarra, dará lugar a la finalización anticipada del plazo de suspensión, pudiendo continuarse con el procedimiento.

Asimismo, en los procedimientos con convocatoria de licitación en los que se haya presentado únicamente una oferta, no se aplicará el plazo de suspensión previsto en este apartado, pudiendo continuar con la tramitación del procedimiento.

El acto de adjudicación quedará suspendido por la mera interposición de una reclamación en materia de contratación pública hasta el momento en que se resuelva dicha reclamación o hasta que transcurra el plazo legal para resolverla.

4. El contrato se formalizará en documento administrativo dentro de los 15 días naturales, contados desde la terminación del plazo de suspensión de la adjudicación. Formarán parte del contrato, como anexo al mismo, el presente pliego regulador de la contratación y la propuesta de la adjudicataria.

El hecho de no formalizarse el contrato por causa imputable a la adjudicataria en el plazo establecido en este pliego, puede dar lugar a la declaración de prohibición para contratar conforme al artículo 22.1. letra k) de la LFCP.

No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin la previa formalización del mismo.

### **CAPÍTULO III: EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

#### **21. RIESGO Y VENTURA**

La contratista concesionaria está obligada a organizar y prestar el servicio con estricta sujeción a las características establecidas en el contrato y dentro de los plazos señalados en el mismo. En todo caso, la Administración conservará los poderes de policía necesarios para asegurar la buena marcha de los servicios de que se trate.

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura de la contratista y serán por cuenta de ésta las pérdidas o perjuicios que experimente durante la ejecución del mismo, sin perjuicio de su aseguramiento por parte de la interesada.

La adjudicataria asume el riesgo operacional entendido éste, como establece el artículo 204 de la LFCP, como la posibilidad de que, la empresa obtenga pérdidas que no resulten meramente residuales como consecuencia de la exposición a los riesgos del mercado. El riesgo operacional abarca el riesgo de demanda y el riesgo de suministro, o ambos a la vez.

#### **22. FORMA DE PAGO Y REVISION ANUAL DEL CANON**

El pago del canon se efectuará por la concesionaria de la siguiente forma:

- De manera semestral, correspondiendo a cada factura la mitad del importe ofertado como canon por la adjudicataria.
- El pago correspondiente al primer semestre se realizará entre los días 1 y 30 de junio de cada año y el del segundo semestre entre los días 1 y 31 de diciembre.
- La parte proporcional del canon correspondiente a 2027 se abonará en un solo pago en el mes de diciembre de dicho año, y el canon proporcional de 2031 se abonará en el último mes de vigencia del contrato.

El canon a pagar por la concesionaria se revisará anualmente mediante la aplicación de las variaciones del I.P.C. interanual que sea fijado para Navarra por los Organismos oficiales competentes. Esta actualización se realizará, en todo caso, siempre que sea de signo positivo, no procediéndose a la actualización cuando la aplicación del citado índice produzca la disminución de la cantidad a abonar.

#### **23. COMPROMISOS DEL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN**

Para la correcta ejecución del contrato, el órgano de contratación se compromete a:

- a) Proporcionar a la adjudicataria información fiable, correcta, actualizada y completa, en el modo y medida que resulten necesarios.

- b) Facilitarle toda la documentación e información necesaria para la adecuada ejecución del contrato con la debida antelación.
- c) Informar a la adjudicataria con la debida antelación, y si fuere posible antes de que acontezcan, de todas aquellas actuaciones o circunstancias que pudieran tener algún tipo de relevancia en relación con el ámbito de las prestaciones objeto de este contrato.
- d) Poner a disposición de la adjudicataria las instalaciones objeto del contrato

## 24. OBLIGACIONES DE LA CONTRATISTA

El contrato se ejecutará con estricta sujeción a los compromisos adquiridos en su oferta por la adjudicataria, a las condiciones recogidas en el presente pliego y, de forma general, conforme a las órdenes que emita la unidad gestora del contrato en las cuestiones relativas a la ejecución del mismo.

Asimismo, la contratista concesionaria de servicios estará sujeta a las siguientes **obligaciones generales** (artículo 209.1 de la LFCP y Ley Foral 5/2018):

- a) Prestar el servicio con la continuidad convenida y garantizar a los particulares el derecho a utilizarlo en las condiciones que hayan sido establecidas y mediante el abono, en su caso, de la contraprestación económica comprendida en las tarifas aprobadas.
- b) Cuidar del buen orden del servicio, pudiendo dictar las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía a los que se refiere el artículo anterior.
- c) Indemnizar los daños que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera el desarrollo del servicio, excepto cuando el daño sea producido por causas imputables a la Administración.
- d) Los contratos de suministros que adjudique a terceros en el marco de la concesión deberán respetar el principio de no discriminación por razón de la nacionalidad, respecto de las empresas de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio.
- e) Suministrar al órgano de contratación, previo requerimiento y en un plazo de 10 días hábiles, toda la información necesaria para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el Título II de la Ley Foral 5/2018, de 17 de mayo, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, obligación que deberá hacerse constar expresamente en el respectivo contrato.
- f) Entregar al órgano de contratación con carácter anual un informe con los datos de ocupación desagregados por sexo de las diferentes mensualidades, así como los datos de nº de desayunos o cenas servidos o, en su defecto, el % de desayunos y cenas servidas respecto del total de la clientela alojada. En dicho informe se recogerán, igualmente, los precios medios de los servicios ofertados. Colaborar con la Dirección General de Turismo en las actuaciones de promoción y comercialización de los recursos turísticos de Navarra.
- g) En el caso de que la oferta de la contratista hubiera obtenido puntuación en los criterios de adjudicación del apartado 18 B.3 y B.4, deberá presentar la documentación ahí señalada que acredite en los plazos indicados el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

En el Anexo I "Prescripciones Técnicas" se recogen las **obligaciones específicas** a cumplir por la adjudicataria del contrato.

Se señala, a efectos informativos, que el establecimiento hotelero no cuenta con personal contratado por cuenta ajena. Por consiguiente, se hace constar de manera expresa la inexistencia de personal laboral objeto

de subrogación, no concurriendo para las personas licitadoras la obligación ni la posibilidad de asumir compromisos en materia de sucesión de plantilla en los términos previstos en la legislación laboral y contractual aplicable.

## **25. REQUERIMIENTOS DE CARÁCTER SOCIAL, MEDIO AMBIENTAL Y DE IGUALDAD DE GÉNERO EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

### **A. CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN (artículo 66 de la LFCP):**

Son condiciones generales de ejecución de este contrato las siguientes:

- a) El contrato se halla sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y convencionales vigentes en materia de fiscalidad, de Seguridad Social, protección del medio ambiente, protección del empleo, igualdad de género, de acoso por razón de sexo o acoso sexual, condiciones de trabajo, prevención de riesgos laborales y demás disposiciones en materia laboral, inserción socio-laboral de las personas con discapacidad, y a la obligación de contratar a un número o porcentaje específico de personas con discapacidad y, en particular, a las condiciones establecidas por el último convenio colectivo sectorial del ámbito más inferior existente de aplicación en el sector en el que se encuadre la actividad a contratar.
- b) La oferta económica deberá ser adecuada para que la adjudicataria haga frente al coste derivado de la aplicación, como mínimo, del convenio sectorial que corresponda, sin que en ningún caso los precios/hora de los salarios contemplados puedan ser inferiores a los precios/hora, más las mejoras precio/hora del convenio más los costes de Seguridad Social.

### **B. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN (artículo 106 de la LFCP):**

Son condiciones especiales de ejecución de este contrato las siguientes:

- a) En toda la documentación que se genere como consecuencia de la ejecución del contrato, la adjudicataria deberá utilizar un lenguaje no sexista en la documentación y materiales, así como emplear una imagen con valores de igualdad entre mujeres y hombres, roles de género no estereotipados y corresponsabilidad en los cuidados.
- b) Los informes, memoria parcial y/o final que se elaboren durante la ejecución del contrato y que contengan datos referidos a personas físicas deberán estar desagregados por sexo siempre que sea factible su obtención.

## **26. MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO**

El contrato deberá mantener su equilibrio económico en los términos que fueron considerados para su adjudicación, teniendo en cuenta el interés público y el interés de la concesionaria.

En el caso de que los acuerdos que dicte el órgano de contratación respecto al desarrollo del servicio carezcan de transcendencia económica, la contratista no tendrá derecho a indemnización por razón de los mismos.

La Dirección General de Turismo deberá restablecer el equilibrio económico del contrato, en beneficio de la parte que corresponda, en los supuestos establecidos en el artículo 211.3 de la LFCP.

## **27. REVERSIÓN DEL SERVICIO**

Cuando finalice el plazo contractual, el servicio revertirá a la Administración debiendo la contratista entregar las instalaciones, mobiliario y enseres en el estado de conservación y funcionamiento en los que se encontraban al inicio del contrato.

La contratista no podrá introducir variación alguna en los locales e instalaciones, sin autorización expresa de la Dirección General de Turismo. En todo caso, las obras que ésta realice quedarán en beneficio de la Dirección General, libres de cargas y servidumbres, y sin derecho a indemnización alguna al término del contrato.

La contratista podrá retirar el mobiliario, enseres o maquinaria adquiridos de carácter separable, o dejarlos en las instalaciones vinculados a la prestación del servicio a futuro, previo acuerdo con la Dirección General respecto a la contraprestación económica por su valor.

En el plazo de un mes anterior a la reversión, la Dirección General adoptará las disposiciones encaminadas a que la entrega de los bienes se verifique en las condiciones establecidas.

## **28. SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CONFIDENCIALIDAD**

La contratista, y quienes formen parte del equipo de trabajo, queda obligada a tratar de forma confidencial y reservada la información recibida de la Administración, así como a tratar los datos conforme a las instrucciones y condiciones de seguridad que dicte la unidad gestora del contrato. La adjudicataria deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato al que se le haya dado el referido carácter o que, por su propia naturaleza, deba ser tratada como tal y estará obligada a guardar sigilo respecto a los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato, de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo, durante su vigencia y en los cinco años posteriores a su vencimiento.

La contratista no podrá utilizar para sí ni proporcionar a terceros dato alguno de los trabajos contratados ni publicar, total o parcialmente, el contenido de los mismos sin autorización escrita del órgano de contratación. La adjudicataria adquiere, igualmente, el compromiso de la custodia fiel y cuidadosa de la documentación que se le entregue para la realización del trabajo y, con ello, la obligación de que ni la documentación ni la información que ella contiene, o a la que acceda como consecuencia del trabajo, llegue en ningún caso a poder de terceras personas.

Como efecto de la adjudicación, la contratista queda obligada al cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 (Reglamento general de protección de datos) y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

## **29. SUBCONTRATACIÓN**

En caso de subcontratación se estará a lo dispuesto en los artículos 107 de la LFCP, si bien en los contratos de concesión de servicios la subcontratación sólo podrá recaer sobre prestaciones accesorias como dispone el artículo 209.2 de la Ley Foral.

### 30. CESIÓN DEL CONTRATO

Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato solo podrán ser cedidos a una tercera persona, siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido determinantes en la adjudicación, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias previstas en el artículo 108 de la LFCP y ello no implique otras modificaciones sustanciales del contrato o tenga por objeto eludir la aplicación de dicha Ley Foral.

La cesionaria quedará subrogada en todos los derechos y obligaciones que corresponderían a la cedente del contrato.

### 31. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Conforme al artículo 114 de la LFCP, el contrato solo podrá modificarse por motivos de interés público, sin afectar a su contenido sustancial, e introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que las haga necesarias. El importe acumulado de todas las modificaciones no podrá exceder del 50% del importe de adjudicación del contrato.

Respetando dichos límites, el contrato podrá ser objeto de modificación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando concurren circunstancias imprevisibles que no pudieran haberse advertido previamente aplicando la debida diligencia.
- b) Cuando el valor de la modificación sea inferior al 10% del importe de adjudicación.

### 32. SUPERVISIÓN E INSPECCIÓN

1. La ejecución del contrato se desarrollará bajo la supervisión, inspección y control de la unidad gestora del contrato, que velará por la correcta aplicación de la legislación de la contratación pública y que podrá dictar las instrucciones precisas para el fiel cumplimiento de lo convenido.

En este sentido, la unidad gestora del contrato se reserva el derecho a realizar cuantas comprobaciones consideren necesarias para verificar las prestaciones realizadas y la adecuación de las mismas a las condiciones establecidas en el presente pliego.

2. Cuando la adjudicataria o personas de ésta dependientes incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha del contrato, supongan un cumplimiento defectuoso de la prestación objeto del mismo o por baja en el rendimiento convenido, la unidad gestora del contrato dará por escrito instrucciones precisas y detalladas con el fin de remediar las faltas o defectos observados.

En el citado escrito hará constar el grado del incumplimiento (leve, grave o muy grave), el plazo para subsanarlo y las observaciones que se estimen oportunas al objeto de conseguir restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado, pudiendo repercutir sobre la adjudicataria los costes derivados del incumplimiento.

3. El incumplimiento de las órdenes dictadas por la unidad gestora del contrato, implicará la imposición de las penalidades que se establecen en este pliego.

### 33. INCUMPLIMIENTOS Y PENALIDADES

Se establece la siguiente clasificación de los incumplimientos de la contratista, con carácter enunciativo y no limitativo:

1. Se consideran incumplimientos de carácter **leve**:

- a) No acreditar en plazo la vigencia y la puesta a disposición, a requerimiento de la Dirección General de Turismo, de las pólizas de seguro obligatorias o del resto de documentación e información cuya aportación es obligatoria en virtud de lo dispuesto en este pliego.
- b) Las deficiencias leves, a juicio de la Administración, en el mantenimiento, funcionamiento o conservación, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, tanto de las instalaciones, como de los equipamientos y bienes cedidos para el uso incluidos en las diferentes áreas, como los aspectos constructivos y arquitectónicos de los edificios.
- c) Cualquier incumplimiento parcial o ejecución defectuosa del contrato, que no esté calificado como grave o muy grave y siempre que no produzca perjuicios a la Administración o a terceros.

2. Se consideran incumplimientos de carácter **grave**:

- a) Realizar en el recinto de las instalaciones del hotel “Torre de Uriz” algún tipo de actividad o servicio no comprendido en este pliego o en la oferta presentada por la adjudicataria, sin autorización previa de la Dirección General de Turismo.
- b) No permitir la presencia de animales de compañía en la habitación que cuenta con terraza siempre y cuando los animales tengan todos los permisos en regla.
- c) No suministrar al órgano de contratación, previo requerimiento y en un plazo de 10 días hábiles, toda la información necesaria para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el Título II de la Ley Foral 5/2018, de 17 de mayo, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.
- d) No tener vigentes en todo momento los seguros de responsabilidad civil y de accidentes del personal a su servicio.
- e) No indemnizar a terceros los daños que les ocasionare el funcionamiento del servicio.
- d) Las deficiencias graves, a juicio de la Administración, en el mantenimiento, funcionamiento o conservación, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, tanto de las instalaciones, como de los equipamientos y bienes cedidos para el uso incluidos en las diferentes áreas, como los aspectos constructivos y arquitectónicos de los edificios.
- f) No proporcionar a la Dirección General de Turismo la siguiente documentación:
  - Datos de la evolución de los datos de ocupación del establecimiento.
  - Balance económico anual.
  - Parte de incidencias relevantes en el funcionamiento del establecimiento.
  - Parte de quejas y sugerencias realizadas por las personas usuarias.
- g) La negativa a exponer y divulgar otros proyectos o actividades de la Dirección General de Turismo.
- h) Infracción de las condiciones de subcontratación.

- i) Incumplimiento de las órdenes recibidas por parte de la unidad gestora del contrato en las cuestiones relativas a la ejecución del mismo.
- j) Cualquier incumplimiento parcial o ejecución defectuosa del contrato que no esté calificado como muy grave que produzca perjuicios a la Administración o a terceros.
- k) La existencia de dos incumplimientos leves en un periodo inferior a 12 meses.

3. Se consideran incumplimientos de carácter **muy grave**:

- a) No facilitar al personal de la Dirección General de Turismo la inspección de las instalaciones de cara a comprobar su correcto mantenimiento.
- b) Los incumplimientos de los criterios de adjudicación de carácter social, así como de las condiciones de ejecución del contrato, por tratarse de obligaciones contractuales esenciales.
- c) Existencia de dos incumplimientos graves en un periodo inferior a 12 meses.

4. Las penalidades se impondrán, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 146.3 de la LFCP, por acuerdo del órgano de contratación adoptado a propuesta de la unidad gestora del contrato, previa audiencia de la contratista.

### 34. PLAZO DE GARANTÍA

En atención a las características intrínsecas del presente contrato, se establece un plazo de garantía de tres meses a contar de la finalización del contrato y una vez reintegradas las instalaciones a la Dirección General de Turismo. Transcurrido dicho plazo sin objeciones por parte de la Administración, quedará extinguida la responsabilidad de la contratista.

### 35. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

1. Son causas de resolución del contrato de concesión de servicios públicos, además de las generales del artículo 160 de la LFCP, las recogidas en el artículo 215 de la Ley Foral.

Asimismo, constituirán causas de resolución del contrato las siguientes:

- a) El retraso superior a seis meses en el pago del canon, salvo causa justificada.
- b) El incumplimiento reiterado o manifiesto del calendario de apertura del establecimiento o de los horarios establecidos o propuestos por la adjudicataria en su oferta.
- c) La obtención de una puntuación inferior a 8 sobre 10, durante un plazo superior a un año en la valoración de las plataformas turísticas.
- d) El no mantenimiento del personal mínimo o la sustitución del mismo por otro que no cumpla con los requisitos que no cuente con la experiencia y titulación equivalentes a las requeridas y / o valorada, cuando la Dirección General de Turismo manifieste su oposición por no concurrir causa que lo justifique o esta no quede acreditada.

2. El órgano de contratación podrá, excepcionalmente, acordar la continuación de la ejecución del contrato, aun cuando concurra alguna de las causas previstas en el párrafo anterior, si acredita que la resolución del contrato puede causar un grave perjuicio al interés público.
3. Los efectos de la resolución del contrato serán los previstos en el artículo 217 de la LFCP.

### **36. RECLAMACIONES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA**

1. La reclamación especial en materia de contratación pública se podrá interponer ante el Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Navarra por las empresas, profesionales y personas interesadas en la licitación y adjudicación del contrato, así como las organizaciones sindicales.

Son susceptibles de impugnación, el pliego regulador de la contratación, los actos de trámite o definitivos que excluyan de la licitación o perjudiquen expectativas de las licitadoras, los actos de adjudicación o la modificación del contrato.

2. Las reclamaciones se interpondrán y resolverán en la forma y plazos establecidos en los artículos 124 y siguientes de la LFCP.

En concreto, las reclamaciones se presentarán exclusivamente de forma telemática a través de la aplicación prevista en el Portal de Contratación de Navarra y tendrá carácter gratuito en todo caso.

3. La reclamación especial tiene carácter potestativo y sustitutivo, impidiendo la interposición simultánea de cualquier otro recurso administrativo basado en el mismo motivo, sin perjuicio de la interposición de cuantas otras reclamaciones o recursos basados en otros motivos se interpongan ante otros órganos.

### **37. SUMISIÓN A FUERO**

La presentación de una oferta al presente contrato implica aceptar la sumisión de la licitadora a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Pamplona para cuantas acciones y reclamaciones puedan derivarse del presente contrato y respecto de las que sea válida dicha sumisión.

## ANEXO I. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

### I. CARACTERÍSTICAS DEL HOTEL RURAL TORRE DE URIZ

#### 1. Características del edificio.

El establecimiento hotelero “Hotel Rural Torre de Uriz” se inscribió en el Registro de Turismo de Navarra el 12 de julio de 2010 con una categoría de 3 estrellas, una capacidad de 6 habitaciones dobles, es decir, 12 plazas fijas y la posibilidad de instalación de supletorias en 3 de ellas.

El hotel ocupa una antigua torre de defensa medieval declarada bien de interés cultural y un edificio colindante, que se encuentran unidos en primera planta mediante una pasarela. La torre dispone de planta baja, entreplanta y 3 plantas elevadas, y el edificio principal cuenta con planta baja más una. La distribución interior es la siguiente:

- **Planta Baja del edificio:** acceso y recepción (17,01m<sup>2</sup>), servicios higiénicos generales (4,22m<sup>2</sup>), cuarto para equipajes (2,56m<sup>2</sup>), salón (43,25 m<sup>2</sup>), comedor (25,05m<sup>2</sup>). Aforo máximo 17 pax, cocina (17,80m<sup>2</sup>), office de cocina (5,91m<sup>2</sup>), zona de personal (5,40m<sup>2</sup>), y escalera de comunicación entre plantas.
- **Planta Primera del edificio:** 3 habitaciones con baño incluido (Habitación 1 (20,71m<sup>2</sup>), terraza (5,47 m<sup>2</sup>) y baño 1(3,98m<sup>2</sup>), Habitación 2(23,46m<sup>2</sup>) y baño 2(5,81m<sup>2</sup>), Habitación 3 (20,45m<sup>2</sup>) y baño 3 (4,40m<sup>2</sup>)), office (7,66 m<sup>2</sup>) y zona de estar-biblioteca (16,54 m<sup>2</sup>), desde donde parte la pasarela que comunica este edificio con la torre.
- **Planta Baja de la torre y entreplanta:** Zona de Estar (29,79m<sup>2</sup>) y Almacén (28,03m<sup>2</sup>). Acceso directo desde el exterior.
- **Plantas Primera, Segunda y Tercera de la torre:** en planta primera se encuentra la habitación 4 (19,69m<sup>2</sup>) y baño 4 (3,37m<sup>2</sup>), en planta segunda se encuentra la habitación 5 (19,40m<sup>2</sup>) y baño 5 (2,92 m<sup>2</sup>) y en planta tercera se encuentra la Habitación 6 (24,12m<sup>2</sup>) y baño 6 (3,50 m<sup>2</sup>).

#### 2. Instalaciones y suministros.

Las características de las instalaciones y suministros del hotel son:

- a) El abastecimiento de agua y el saneamiento se realiza a través de la red municipal. Recogida de basuras (Mancomunidad de Irati).
- b) Electricidad: instalación conectada a la red general (Endesa).
- c) Producción de ACS y calefacción mediante caldera de gas propano suministrado desde depósito privado situado en el exterior (Repsol).
- d) Climatización mediante bomba de calor (frio-calor), constando la instalación de una unidad exterior y tres unidades interiores tipo split.
- e) Telefonía: instalación de red fija de telefonía.
- f) Internet: banda ancha de alta velocidad, mediante antena receptora y router wifi (anteriormente contratado con Sisnet).
- g) Televisión: antena TDT, si bien no hay instaladas actualmente televisiones en los dormitorios.
- h) Instalación de Protección contra incendios: Está formada por una centralita, detectores de humo, extintores y luces de emergencia y señalización (Seyman).

- i) Dominios web: [hoteltorredeuriz.net](http://hoteltorredeuriz.net), [hoteltorredeuriz.es](http://hoteltorredeuriz.es), (Cdmon).

A la firma del contrato se deberá tramitar el cambio de titularidad de todos los suministros.

### 3. Visita al establecimiento

Se establecerá un día de visita con las licitadoras previa solicitud a través del correo [licitaciones.turismo@navarra.es](mailto:licitaciones.turismo@navarra.es) a fin que puedan conocer las instalaciones.

## II. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Se exponen a continuación las obligaciones específicas a cumplir por la contratista:

### 1. Obligaciones de carácter laboral.

- a) Disponer de los medios humanos y materiales para la óptima prestación de servicios objeto de este contrato, siendo a su cargo todos los costes que para ello se originen.
- b) El personal que ejecute el contrato no adquirirá relación laboral alguna con la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, por entenderse que el mismo depende única y exclusivamente de la contratista.
- c) Mantener una plantilla mínima de 2 personas, incluida la persona responsable de la gestión que deberá prestar sus servicios a jornada completa. La segunda de las personas deberá prestar sus servicios, como mínimo, en régimen de media jornada.
- d) Cumplir 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 al convenio colectivo sectorial de aplicación.

En concreto, la contratista deberá formar a su personal 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.

- e) 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.).
- f) En caso de sustitución del personal del equipo asignado para la ejecución del contrato, el nuevo personal deberá contar, salvo causa debidamente justificada y acreditada, con la experiencia y titulación equivalentes a las requeridas y/o valoradas en el presente pliego. Dicha sustitución deberá ser comunicada a la Dirección General de Turismo, que podrá no aceptar dicha sustitución en el caso de considerar que no se cumple con los requisitos señalados, constituyendo este incumplimiento causa de resolución del contrato.

### 2. Obligaciones respecto a la gestión del establecimiento.

- a) Prestar los servicios mínimos inherentes a un hotel rural de 3 estrellas con la calidad que corresponde al mismo y velando porque el buen servicio se vea reflejado en las valoraciones y opiniones de las diferentes plataformas turísticas, de tal forma que dichas valoraciones medias no bajen de un 8 sobre 10. La

obtención de una puntuación inferior a 8 durante un plazo superior a un año podrá ser causa de resolución del contrato.

- b) Atender a las indicaciones y/o peticiones que pueda realizar la Dirección General de Turismo sobre la utilización de logos e imagen del establecimiento en su página web o medios promocionales que pueda desarrollar.
- c) Mantener abierto el establecimiento hotelero, durante al menos 10 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.
- d) Prestar, además del propio servicio de alojamiento y de las actuaciones inherentes al mismo, los servicios de desayuno y cenas para las personas alojadas. Ambos servicios deberán ofrecerse durante un horario suficientemente amplio y tener un contenido acorde con la categoría del establecimiento. Podrán, no obstante, concertarse previamente con la clientela el servicio de cenas u ofrecer fórmulas alternativas del servicio siempre y cuando se garantice la posibilidad de cena en el establecimiento. Podrán, igualmente, concertarse otros servicios de restauración adicionales.
- e) Prestar los servicios con la continuidad fijada y garantizar a los particulares el derecho a utilizarlos en las condiciones que hayan sido establecidas y mediante el abono de la contraprestación económica comprendida en los precios libremente fijados por la concesionaria, siendo a su cargo todos los gastos que se originen.
- f) Admitir en el establecimiento a toda persona respetando el principio de no discriminación.
- g) Velar por el normal comportamiento, vestimenta y limpieza de las personas a su servicio, pudiéndole ser exigida por la Dirección General de Turismo su corrección, o sanción en el caso de quejas contrastadas y reiteradas de las personas usuarias.
- h) No llevar a cabo en las instalaciones del hotel ningún tipo de actividad o servicio no comprendidos en este pliego o en la oferta presentada por la adjudicataria. La organización de actividades o servicios extraordinarios en el hotel precisará la autorización previa de la Dirección General de Turismo.
- i) Permitir la presencia de animales de compañía en la habitación que cuenta con terraza, siempre y cuando los animales tengan todos los permisos en regla.

### **3. Obligaciones de limpieza y mantenimiento de las instalaciones.**

- a) Mantener y garantizar el funcionamiento y conservación –en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato– de las instalaciones, los equipamientos y los bienes cedidos para el uso y los aspectos constructivos y arquitectónicos de los edificios, destinándolos de modo exclusivo al uso pactado.

Se incluyen en esta obligación las tareas de desinfección, desratización, desparasitación y las demás que legalmente correspondan de acuerdo a las normas de aplicación (tales como tratamientos contra la legionella u otros similares). Así como el mantenimiento de la sala de calderas y el control de los depósitos de gas líquido-propano, su mantenimiento y llenado cuando proceda.

- b) Efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias para la prestación del servicio.
- c) Solicitar autorización previa a la Dirección General de Turismo para realizar las mejoras en las instalaciones que estime conveniente, la cual regulará al autorizarlas el alcance de las mismas.
- d) Permitir la realización de mejoras en las instalaciones a iniciativa de la Dirección General de Turismo. Las actuaciones necesarias para ejecutar dichas mejoras serán realizadas preferentemente en temporada

baja o en los periodos en los que el establecimiento permanezca cerrado. En cualquier caso, se deberá preavisar con treinta días de antelación a la contratista.

En el supuesto de que dichas mejoras supongan una disminución o ahorro en gastos de suministro o de cualquier otro tipo, dicho ahorro deberá repercutir en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra para lo que se procederá al restablecimiento económico del contrato. El restablecimiento se realizará por cualquiera de los medios previstos en el apartado 4 del artículo 211 de la LFCP, así como mediante el aumento del canon en la misma cantidad que el ahorro conseguido.

- e) Corresponderán a la Dirección General de Turismo las obras de reparación que tengan la consideración de estructurales. Tendrán tal condición las obras que afecten a la estructura del edificio o a sus elementos esenciales. Serán por cuenta de dicha Dirección General, también, las reparaciones por importe superior a los 1.000 euros y las reposiciones, por obsolescencia, de grandes electrodomésticos y similares, siempre y cuando la petición esté debidamente motivada.

En caso de que no haya acuerdo sobre la naturaleza y alcance de las obras, reparaciones o reposiciones que haya que realizar, la facultad de decidir sobre la controversia recaerá en los servicios técnicos de la Dirección General, sin perjuicio de que con carácter previo deba darse audiencia a la contratista.

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.

En esa fecha, además, la adjudicataria deberá aportar el calendario de apertura del establecimiento, así como los horarios de los servicios prestados, teniendo en cuenta que el establecimiento ha de permanecer abierto, al menos, diez meses cada año.

#### 4. Obligación sobre seguros.

- a) Tener vigentes, en todo momento, sus propios seguros de responsabilidad civil y de accidentes de todo el personal a su servicio, además de los otros seguros y garantías previstos en la normativa turística de aplicación. Asimismo, la contratista deberá contar con un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños ocasionados al inmueble y mobiliario por el ejercicio de la actividad, cuya cobertura no podrá ser inferior a 600.000 euros.

Deberá acreditar la vigencia de dichos seguros a requerimiento de la Dirección General de Turismo, en cualquier momento.

- b) Indemnizar a terceros de los daños que les ocasionare el funcionamiento del servicio.

#### 5. Obligación de coordinación e información a la Dirección General de Turismo.

- a) Facilitar al personal técnico de la Dirección General la inspección de las instalaciones de cara a comprobar su correcto mantenimiento previéndose, cuando menos, una visita anual.
- b) Proporcionar a la Dirección General la siguiente documentación previa solicitud por parte de la Dirección General:
- Datos de la evolución de los datos de ocupación, desagregados por sexo, del establecimiento.
  - Balance económico anual.
  - Parte de incidencias relevantes en el funcionamiento del establecimiento.
  - Parte de quejas y sugerencias realizadas por las personas usuarias.
- c) Exponer y divulgar otros proyectos o actividades de la Dirección General de Turismo.

**ANEXO II. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE**  
**(a incluir en el sobre A)**

D/Dña.  
con D.N.I. número  
en representación de  
con C.I.F.  
y con dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones

Enterado/a de las condiciones y requisitos que se exigen para concurrir a la licitación del “Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación del Hotel Torre de Uriz”, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos (LFCP), DECLARO:

- a) Reunir los requisitos de capacidad jurídica y de obrar y, en su caso, que quien firma ostenta la debida representación.
- b) Poseer la solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigida para la ejecución del contrato.
- c) No incurrir en ninguna de las prohibiciones de contratar del artículo 22 de la LFCP, así como estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- d) Reunir el resto de requisitos legales para la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, así como aquellos otros establecidos en el pliego regulador de la contratación.
- e) Someterme a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles para todas las incidencias, con renuncia al fuero jurisdiccional que pudiera corresponderme, en el caso de empresas extranjeras.
- f) Contar con el compromiso por escrito de otras entidades respecto de la adscripción de sus medios o la disposición de sus recursos, en su caso.
- g) Acreditar, en caso de resultar adjudicataria, la posesión y validez de los documentos y requisitos exigidos, en el plazo máximo de 7 días naturales desde que me sean requeridos.

(Lugar, fecha y firma)

### ANEXO III. MODELO DE PROPOSICIÓN A VALORAR MEDIANTE FÓRMULAS

D/Dña.  
con D.N.I. número  
en representación de  
con C.I.F.

Enterado/a de las condiciones y requisitos que se exigen para concurrir a la licitación del “Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación del Hotel Torre de Uriz”, me comprometo a abonar anualmente el canon señalado y a cumplir y acreditar los siguientes criterios de adjudicación:

**1. OFERTA DE CANON\*: (En número) euros.**

*\*El canon anual ofertado no podrá ser inferior a 12.100 euros (ver apartado 5 del pliego).*

**2. EXPERIENCIA PROFESIONAL Y FORMACIÓN** (Criterio de adjudicación del apartado 18 B.2):

- a) Experiencia profesional **profesional del equipo, exceptuando la de la persona designada como responsable:**

| Experiencia                                                                                                                                                                                                          | Años | Nombre establecimiento/empresa |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|
| Experiencia como responsable de la gestión de un establecimiento de alojamiento turístico hotelero o extra-hotelero.                                                                                                 |      |                                |
| Experiencia como responsable de la gestión de un establecimiento de restauración u otro tipo de servicios y actividades culturales, deportivas, de ocio y naturaleza.                                                |      |                                |
| Experiencia como personal contratado en establecimientos de alojamiento turístico, de restauración o de otro tipo de empresas y/o entidades de servicios y actividades culturales, deportivas, de ocio o naturaleza. |      |                                |

- b) Formación reglada cursada por la persona que se designe como responsable:

| Formación reglada                                                                                                                                                                          | SÍ/NO | Nombre del grado/ master / FP |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------|
| Estudios universitarios de grado o master en áreas relacionadas con la actividad turística, tales que turismo, comunicación y marketing, gestión o administración de empresas y similares. |       |                               |
| Estudios de FP, de grado superior relacionadas con la actividad turística (áreas de hostelería y turismo, marketing o relacionadas).                                                       |       |                               |

- c) Formación no reglada en los últimos 3 años (2023 a 2026) de la persona que se designe como responsable y/o del personal del equipo:

| Miembro del equipo | Horas | Título de la formación |
|--------------------|-------|------------------------|
|                    |       |                        |
|                    |       |                        |
|                    |       |                        |
|                    |       |                        |

(Añadir las filas que sean precisas).

- d) Conocimientos de euskera, francés e inglés o alemán (nivel b1 o asimilado) de la persona que se designe como responsable y/o del personal del equipo:

| Miembro del equipo | Idioma | Titulación acreditativa |
|--------------------|--------|-------------------------|
|                    |        |                         |
|                    |        |                         |
|                    |        |                         |
|                    |        |                         |

(Añadir las filas que sean precisas).

### 3. PERTENENCIA A UNA ASOCIACIÓN TURÍSTICA (Criterio de adjudicación del apartado 18 B.3):

| Estar asociada a una asociación turística de Navarra, o comprometerse a estarlo, durante toda la vigencia del contrato | SI/NO |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|                                                                                                                        |       |

\* La licitadora que vaya a resultar adjudicataria deberá presentar, en el plazo señalado en el apartado 20 del pliego, el mencionado certificado (que podrá obtener, en caso de no poseerlo, en el indicado plazo).

### 4. CRITERIOS SOCIALES (Criterios de adjudicación del apartado 18 B.4):

| a) Compromiso de creación y mantenimiento de empleo para personas jóvenes menores de 30 años y/o mayores de 45 años que se encuentren en situación de desempleo, durante la ejecución del contrato | Nº de personas |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Contrato a jornada completa durante todo el año                                                                                                                                                    |                |
| Contratos a jornada completa durante al menos 6 meses al año                                                                                                                                       |                |
| Contratos a media jornada durante todo el año                                                                                                                                                      |                |

\*La contratista deberá presentar, en el plazo máximo de 2 meses tras la firma del contrato, copia de los contratos de trabajo suscritos.

| b) Compromiso de formación en materia de igualdad | Nombre y apellidos personas a formar/formada |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                   |                                              |

\*La contratista deberá presentar, en el plazo máximo de 4 meses desde el inicio de la ejecución del contrato, la acreditación correspondiente en la que se detalle nº de horas, programa y centro o entidad que haya impartido dicha formación.

## 5. CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES (Criterios de adjudicación del apartado 18. B.5)

|                                                            |                                           |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| a) Compromiso de sostenibilidad de alojamientos turísticos | Plazo elaboración plan de acción: 3 meses |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|

*\*La contratista deberá presentar, en el plazo máximo de 3 meses tras la firma del contrato, copia del plan de acción de gestión sostenible del alojamiento.*

NOTA: La licitadora que vaya a resultar adjudicataria deberá presentar, en el plazo señalado en el apartado 19 del pliego regulador de la contratación, la documentación que permita comprobar el cumplimiento de lo señalado en esta proposición respecto al "Certificado de estar asociada a una asociación turística de Navarra" y a la "Experiencia profesional y formación" (en el caso de la experiencia: los certificados emitidos por las empresas o entidades en las que se han prestado los servicios acompañados de los certificados de vida laboral o equivalentes correspondientes a dichos periodos. Y en el caso de la formación: las titulaciones o certificados que la acrediten).

(Lugar, fecha y firma)